

Tribunale di Bergamo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 498/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS - OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



LOTTO 001 – San’Omobono Terme (BG)



LOTTI 002 e 003 – Verdellino (BG)



LOTTO 004 – Verdellino (BG)

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Eros Locatelli
Codice fiscale: LCTRSE72L04G856A
Partita IVA: 03827460167
Studio in: Via Europa 7 - 24040 Bonate Sopra

Beni in Sant'Omobono Terme (BG)
via Cà Quadre n. 16

INDICE**Lotto: 001 - Abitazione**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	8
Corpo: A-abitazione	8
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: A-abitazione	9
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: A-abitazione	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	13
Corpo: A-abitazione	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: A-abitazione	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo: A-abitazione	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: A-abitazione	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	16
Corpo: A-abitazione	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione.....	17
Valutazione corpi	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18

Beni in Verdellino (BG)
via Principe Amedeo n. 37

INDICE**Lotto: 002 - abitazione**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	19
Corpo: A - abitazione.....	19
2. DESCRIZIONE	19
DESCRIZIONE GENERALE	19
Corpo: A - abitazione.....	20
3. PRATICHE EDILIZIE	24
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	24
Corpo: A - abitazione.....	24
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	24
Corpo: A - abitazione.....	25
5. CONFORMITÀ CATASTALE	25
Corpo: A - abitazione.....	26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	26
Corpo: A - abitazione.....	26
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	26
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	27
Corpo: A - abitazione.....	27
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	27
Corpo: A - abitazione.....	27
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	28
11. STATO DI POSSESSO	28
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	28
Criterio di stima	28
Fonti d'informazione.....	28
Valutazione corpi	29
Adeguamenti e correzioni della stima.....	29
Prezzo base d'asta del lotto.....	29

Lotto: 003 - ufficio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	30
Corpo: A - ufficio.....	30
2. DESCRIZIONE	30
DESCRIZIONE GENERALE	30
Corpo: A - ufficio.....	31
3. PRATICHE EDILIZIE	34
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	35
Corpo: A - ufficio.....	35
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	35
Corpo: A - ufficio.....	35
5. CONFORMITÀ CATASTALE	36
Corpo: A - ufficio.....	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	36
Corpo: A - ufficio.....	37
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	37
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	38
Corpo: A - ufficio.....	38
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	38
Corpo: A - ufficio.....	38
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	39
11. STATO DI POSSESSO	39
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	39
Criterio di stima	39
Fonti d'informazione.....	39
Valutazione corpi	39
Adeguamenti e correzioni della stima.....	40
Prezzo base d'asta del lotto.....	40

Beni in Verdellino (BG)
via Principe Amedeo n. 29

INDICE**Lotto: 004 - abitazione con magazzino ed autorimessa**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	41
Corpo: A - abitazione.....	41
Corpo: B - magazzino	41
Corpo: C - autorimessa.....	42
2. DESCRIZIONE	43
DESCRIZIONE GENERALE	43
Corpo: A - abitazione.....	43
Corpo: B - magazzino	47
Corpo: C - autorimessa.....	48
3. PRATICHE EDILIZIE	49
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	50
Corpo: A - abitazione.....	50
Corpo: B - magazzino	50
Corpo: C - autorimessa.....	50
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	51
Corpo: A - abitazione.....	51
Corpo: B - magazzino	51
Corpo: C - autorimessa.....	51
5. CONFORMITÀ CATASTALE	52
Corpo: A - abitazione.....	52
Corpo: B - magazzino	52
Corpo: C - autorimessa.....	52
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	53
Corpo: A - abitazione.....	53
Corpo: B - magazzino	53
Corpo: C - autorimessa.....	53
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	54
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	55
Corpo: A - abitazione.....	55
Corpo: B - magazzino	55

Corpo: C - autorimessa.....	55
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	55
Corpo: A - abitazione.....	56
Corpo: B - magazzino	56
Corpo: C - autorimessa.....	56
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	56
11. STATO DI POSSESSO.....	56
Corpo: A - abitazione.....	56
Corpo: B - magazzino	57
Corpo: C - autorimessa.....	57
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	57
Criterio di stima	57
Fonti d'informazione.....	57
Valutazione corpi	57
Adeguamenti e correzioni della stima.....	58
Prezzo base d'asta del lotto.....	59

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-06-2023 alle 09:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS (OMISSIS) - OMISSIS (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Eros Locatelli

Data nomina: 08-11-2022

Data giuramento: 09-11-2022

Data sopralluoghi: 30-11-2022 e 12-12-2022

Beni in **Sant'Omobono Terme (BG)**
via Cà Quadre n. 16

Lotto: 001 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Cà Quadre n. 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), nata a OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Comune Sant'Omobono Terme, foglio 8, particella 13, subalterno 3, scheda catastale allegata, indirizzo via Caquadre n. 39, piano 2, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 2,5, superficie 65 mq, rendita € 89,09

Confini: a nord particella 11; ad est vano scala e prospetto su cortile comune; a sud particella 17; ad ovest particella 12.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un'abitazione al piano secondo, posta in un fabbricato condominiale ubicato a Sant'Omobono Terme (BG).

L'immobile è accessibile da un vano scala collegato per mezzo di cortile comune a via Cà Quadre, in prossimità del civico n. 16. Il fabbricato in cui l'immobile è inserito si sviluppa per tre piani fuori terra con destinazione residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (sufficiente), Negozi al dettaglio (sufficiente), Ospedali (sufficiente), Farmacia (sufficiente), Scuola (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Bergamo a km 25, Milano a km 70.

Principali collegamenti pubblici:

- autostrada A4 "Torino-Trieste": casello di Dalmine a circa 30 km,

- aeroporto - Orio al Serio posto a circa 32 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A-abitazione**

Il bene è posto al piano secondo ed è costituito da una cucina-soggiorno, un disimpegno, n. 1 camera, un bagno ed un balcone.

L'abitazione ha un'altezza utile interna variabile tra un minimo di 2,20 ml ed un massimo di 3,70 ml (misurati sotto-travetto).

L'immobile è accessibile da un vano scala collegato, per mezzo di cortile comune, a via Cà Quadre, in prossimità del civico n. 16.

Superficie complessiva di circa **mq 65,25**.

L'edificio è stato costruito in data antecedente il 1967 ed è stato ristrutturato nel 1993.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso immobiliare è stato presumibilmente realizzato in data antecedente il 01 settembre 1967 ma è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione a partire dall'anno 1993 oltre che di più recenti interventi di sistemazione e sostituzione delle finiture.

Lo stato di conservazione è in generale buono.

Il bene analizzato è caratterizzato da finiture interne recenti, di media qualità ed in buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Balconi</i>	materiale: struttura in calcestruzzo armato condizioni: da verificare
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: gronde in legno condizioni: da verificare
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: struttura portante in calcestruzzo armato ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: da verificare
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e calcestruzzo armato condizioni: da verificare
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: pedonale, a battente materiale: metallo verniciato apertura: manuale condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetrocamera protezione: ante a battente materiale protezione: legno condizioni: discrete Note: la finestra del bagno è priva di oscuranti ma è dotata di inferriata in metallo
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: intonaco colorato condizioni: sufficienti Note: sono presenti alcune problematiche di umidità.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: discrete

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle condizioni: buone Note: zoccolini in legno.
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: a battente materiale: legno e metallo accessori: blindata condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno ed angolo cottura materiale: piastrelle condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: pareti materiale: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti Note: sono presenti alcune macchie, in particolare in corrispondenza delle pareti del bagno.
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra condizioni: discrete
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da verificare conformità: da collaudare Note: è probabile che una parte dei contatori delle utenze sia in comune con gli altri immobili del fabbricato.
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da verificare conformità: da collaudare Note: è probabile che una parte dei contatori delle utenze sia in comune con gli altri immobili del fabbricato.
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da verificare conformità: da collaudare Note: è probabile che una parte dei contatori delle utenze sia in comune con gli altri immobili del fabbricato.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1993
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale e radiatori in ghisa.
<i>Stato impianto</i>	da verificare
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1993
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Soggiorno



Angolo cottura



Stanza



Bagno



Balcone

3. PRATICHE EDILIZIE

Fabbricato originario realizzato in epoca remota, presumibilmente in data antecedente il 01 settembre 1967.

Numero pratica: "Concessione Edilizia con contributo" n. 2102 prot. n. 3726 del 30/07/1993

Per lavori di ristrutturazione fabbricato.

I relativi lavori sono iniziati il 25/08/1993 e sono stati ultimati il 20/07/1996.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A-abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Cà Quadre n. 16

Conformità edilizia:

Con esclusivo riferimento all'unità immobiliare analizzata (si intende esplicitamente esclusa la verifica di conformità delle parti comuni), il confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia sopra citata e l'attuale stato di fatto rilevato in sito ha evidenziato alcune difformità nella rappresentazione plani-altimetrica, tra cui la mancata realizzazione di un controsoffitto e le differenti conformazioni di alcune aperture.

Si evidenzia anche il mancato rispetto dei rapporti illuminanti minimi richiesti dalla normativa igienico sanitaria per la camera e per il soggiorno.

Ai fini della regolarizzazione delle difformità edilizie dell'immobile sarà necessario provvedere alla predisposizione di specifica pratica edilizia "in sanatoria".

Al contrario, per le carenze igienico sanitarie, dovrà valutarsi un'eventuale richiesta di deroga alla normativa e/o l'ampliamento delle aperture esistenti.

Oneri di regolarizzazione	
<i>I costi di regolarizzazione, comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche, per la sola pratica di "sanatoria" dell'unità immobiliare analizzata, escluso eventuali interventi di adeguamento igienico sanitario e/o rimessione in pristino, sono stimabili in circa</i>	€ 3.500,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Sant'Omobono Terme; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A-abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Cà Quadre n. 16

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Sant'Omobono Terme è la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 dell'11/09/2018, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 dell'11/03/2019 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi - n. 32 del 07/08/2019. L'immobile in oggetto è inserito nel sistema del tessuto urbano consolidato, tra gli ambiti di antica formazione "A7-nucleo di Cà Quadre", disciplinato dall'art. 3.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. L'ambito "A" comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carat-

tere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. All'interno della predetta perimetrazione sono individuati gli ambiti di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della legislazione vigente. Negli ambiti "A" sono consentibili, salvo diversa e puntuale indicazione, solo interventi che non prevedano incrementi dell'indice volumetrico fondiario esistente, computato al netto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico od ambientale, individuate con apposita simbologia grafica nelle tavole del Piano delle Regole. Ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici totali e particolareggiati atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio e del contesto, completi di piante, sezioni e fronti e se necessario di particolari tipologici. Il Piano delle Regole determina, all'interno dell'ambito A, le unità minime di intervento, costituite da uno o più organismi edilizi. Gli interventi saranno rivolti al recupero funzionale degli organismi edilizi, nel rispetto delle strutture e delle caratteristiche forme architettoniche originarie. Il Piano delle Regole definisce per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nell'ambito, in relazione al grado a ciascuno di essi attribuito. Nell'ambito A il rilascio del titolo abilitativo agli interventi edilizi è subordinato: - alla predisposizione di un progetto unitario per l'intera unità minima d'intervento; la realizzazione delle opere previste potrà avvenire in tempi diversi con progettazione esecutiva a cura dei singoli proprietari e coordinata con il progetto unitario; qualora la tipologia delle opere si configurasse come manutenzione straordinaria delle strutture interne ad una o più unità immobiliari, senza modifica dei caratteri distributivi delle stesse, e senza interessare l'involucro esterno non sarà necessario predisporre un progetto complessivo; - al rispetto dei gradi di intervento previsti dal Piano delle Regole; - qualora la progettazione preveda interventi di demolizione, anche parziale, di strutture murarie sia interne che esterne, la realizzazione di nuove aperture ovvero il recupero di spazi e locali non utilizzati, dovrà essere presentata obbligatoriamente idonea perizia statica redatta da tecnico abilitato, che dimostri la fattibilità dell'intervento sotto l'aspetto strutturale; - qualora siano previsti interventi all'interno degli edifici, dovranno di norma essere oggetto di tutela e conservazione i soffitti a volta, le decorazioni, gli affreschi e i mosaici, ancorché non rilevati dal P.G.T. Il progetto architettonico dovrà tenere conto di questi elementi prevedendone il recupero, fatto salvo casi particolari nei quali sia dimostrabile il loro scarso o nullo valore artistico o architettonico. Il progetto di recupero sarà oggetto di valutazione da parte della commissione del paesaggio. Per tutti gli edifici, l'eliminazione delle sovrastrutture prive di valore storico e/o ambientale deve avvenire contestualmente agli interventi stessi. Sono sempre ammessi gli interventi per l'adeguamento igienico/sanitario e tecnologico da attuare con modalità coerenti con il livello prescrittivo del grado di intervento cui l'edificio è soggetto. Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei requisiti igienico - edilizi di cui al Titolo I del R.L.I. ricorrendo, se del caso, all'istituto della deroga e/o il ricorso a soluzioni tecniche alternative, su conforme parere, anche preventivo, della competente struttura tecnica dell'A.T.S. Nel caso in cui, al fine di poter procedere operativamente negli interventi edilizi, si ravvisasse la necessità di modificare la delimitazione delle unità minime di intervento definite dal Piano delle Regole, potranno essere proposte piccole modifiche alla perimetrazione dell'unità stessa senza la necessità di preventiva variante, ma previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio. Qualora, per circostanziate e documentate situazioni, si renda necessario e/o opportuno realizzare un intervento edilizio in parziale difformità dalle prescrizioni vincolanti dei gradi di intervento sarà possibile ottenere una deroga al rispetto delle prescrizioni vincolanti unicamente previa espressione favorevole della Commissione per il Paesaggio che potrà esprimersi esclusivamente con valutazioni di natura architettonica e/o strutturale. Per gli interventi sul patrimonio edilizio negli ambiti urbani di antica formazione il Piano delle Regole prevede incentivi volumetrici fino ad un massimo

	del 15% delle volumetrie oggetto di recupero, che potranno essere assegnate all'attuatore in base ad un apposito regolamento comunale. Queste nuove volumetrie potranno essere cedute per l'attuazione di interventi edilizi in altri ambiti del territorio comunale, dove risulti necessaria l'acquisizione di una quota di diritti volumetrici per effettuare l'intervento.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A-abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Cà Quadre n. 16

Si dichiara la conformità catastale.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Catasto dei Fabbricati, risulta idonea a rappresentare l'attuale stato di fatto del bene.

Si evidenziano alcune difformità nella rappresentazione plani-altimetrica che non incidono sulla determinazione della consistenza e della rendita del bene.

Si segnala anche una lieve incongruenza nella definizione toponomastica del bene (indirizzo e numero civico).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1, dal 23/06/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di divisione a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 23/06/2018, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 05/07/2018 ai nn. OMISSIS.

Competono all'unità immobiliare le correlative quote di comproprietà condominiale sulle parti ed enti comuni dell'intero edificio, ivi compresa l'area coperta e di pertinenza, i muri maestri, il tetto, nonché il terreno distinto nel Catasto Terreni come segue: foglio 8 - mappale 14 e quanto altro ritenuto comune come per legge o per destinazione.

Le parti hanno convenuto che la scala di accesso al piano primo e secondo, compete ai mappali 13 sub. 2 e 13 sub.3.

Precedenti proprietari:

OMISSIS per quota pari a 22/132 di nuda proprietà; OMISSIS per quota pari a 22/132 di nuda proprietà; OMISSIS per quota pari a 44/132 di usufrutto; OMISSIS per quota pari a 44/132 di piena proprietà; OMISSIS per quota pari a 44/132 di piena proprietà;

in forza di:

- atto di compravendita in data 19 dicembre 1992 n. OMISSIS di repertorio del Notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo il 04/02/1993 ai nn. OMISSIS;

- riunione di usufrutto in morte di OMISSIS nato a OMISSIS e deceduto il OMISSIS;

- possesso ultraventennale di quota pari a 6/132.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà oltre che su altri beni, emesso dal Tribunale di Bergamo il 31/07/2018, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 13/12/2018 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 93.995,16; - importo complessivo: Euro 103.450,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 14/44 della piena proprietà oltre che su altri beni, emesso dal Tribunale di Verbania il 20/03/2017, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 21/04/2017 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 130.000,00; - importo complessivo: Euro 130.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà oltre che su altri beni, emesso dal Tribunale di Bergamo il 24/08/2022, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 21/09/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**Identificativo corpo: A-abitazione****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sant'Omobono Terme (BG), via Cà Quadre n. 16**

Sentiti gli uffici competenti, gli immobili trattati, ad oggi, non risultano oggetto di procedure di espropriazione per opere di Pubblica Utilità sia di interesse nazionale, che locale.

Spese di gestione condominiale:

All'ingresso del complesso immobiliare ed in prossimità del vano scala di accesso non è stata rinvenuta alcuna targa identificativa (obbligatoria ai sensi della Legge n. 220/2012 "Riforma del Condominio") con generalità e recapiti di un eventuale amministratore condominiale. Per tale motivo non è noto se l'amministrazione dell'immobile venga curata da un professionista, quale sia l'importo di eventuali spese ordinarie annue condominiali, se siano previste spese straordinarie e se vi siano alla data odierna spese insolute.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A-abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alle dimensioni rilevate dalla planimetria catastale e verificate in sito. Nel calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" delle costruzioni, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio

(superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	superficie lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00
Balcone	superficie lorda di pavimento	2,25	0,33	0,74
		65,25		63,74

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche di tutte le unità immobiliari pignorate, della loro natura, collocazione e consistenza, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 4 lotti.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da famigliari degli esecutati senza alcun titolo.

Note: Si segnala la presenza di diversi arredi e beni mobili.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato delle proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di esse riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è inserita e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di //;

Ufficio tecnico di Comune di Sant'Omobono Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia" - anno 2022 - Editore

"Iniziativa Ascom S.p.A."

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per abitazioni della stessa epoca costruttiva ed aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra i 750,00 ed i 900,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

12.3 Valutazione corpi:

A-abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4] Sant'Omobono Terme (BG), via Cà Quadre n. 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.992,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	63,00	€ 800,00	€ 50.400,00
Balcone	0,74	€ 800,00	€ 592,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.992,00
Valore corpo			€ 50.992,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.992,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.992,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	63,74	€ 50.992,00	€ 50.992,00

12.4 Adegamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.648,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 39.843,20
Valore diritto e quota	€ 39.843,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 39.843,20
---	--------------------

Beni in Verdellino (BG)
via Principe Amedeo n. 37

Lotto: 002 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Principe Amedeo n. 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), nato a OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1.

Comune Verdellino, foglio 1, particella 433, subalterno 701, scheda catastale allegata, indirizzo via P. Amedeo n. 37, piano 1, , categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie 150 mq, rendita € 328,98.

Derivante da: variazione del 13/01/2023 pratica n. BG0004327 in atti dal 16/01/2023 per variazione di toponomastica, frazionamento, fusione, cambio destinazione d'uso (n. 4327.1/2023).

Confini: a nord mappale 1310; ad est prospetto su via P. Amedeo; a sud mappale 2417; ad ovest unità immobiliare (sub. 702), vano scala comune e prospetto su cortile comune.

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

Gli identificativi catastali non coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento; nel corso del sopralluogo eseguito è emerso che i due immobili pignorati identificati con il mappale 433, subalterni 4 e 5, avevano subito sostanziali modifiche sia della consistenza sia della destinazione d'uso. Per tale motivo è stato necessario presentare denuncia di variazione catastale n. BG0004327 del 16/01/2023 per fusione, divisione, cambio di destinazione d'uso che ha portato alla soppressione degli identificativi sopra citati ed alla costituzione delle nuove unità immobiliari identificate con il mappale 433, subalterni 701 e 702.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un'abitazione al piano primo posta in un fabbricato condominiale ubicato a Verdellino (BG). L'immobile è accessibile da un vano scala comune collegato a via Principe Amedeo, in corrispondenza del civico n. 37. Il fabbricato in cui l'immobile è inserito si sviluppa per tre piani fuori terra ed uno interrato.

Il fabbricato ha una destinazione prevalentemente residenziale; al piano terra sono però presenti alcuni locali adibiti a negozio ed al piano primo si trova un ufficio.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (buona), Negozi al dettaglio (sufficiente), Ospedali (sufficiente), Farmacia (buona), Scuole (buona).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Bergamo a km 16, Milano a km 46.

Principali collegamenti pubblici:

- trasporto ferroviario a circa 600 metri,
- autostrada A4 – Torino-Trieste caselli di Dalmine e Capriate a circa 7 km,
- aeroporto - Orio al Serio posto a circa 15 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene è posto al piano primo ed è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, n. 3 stanze e n. 3 balconi.

L'abitazione ha un'altezza utile interna di circa 3,00 ml.

L'immobile è accessibile da un vano scala comune collegato a via P. Amedeo, in corrispondenza del civico n. 37.

Superficie complessiva di circa **mq 170,00**.

L'edificio è stato costruito nel: 1969.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso immobiliare è stato costruito oltre 50 anni fa; le principali componenti edilizie risalgono all'epoca di realizzazione ma, nonostante la vetustà, si presentano in un generale discreto stato di conservazione.

Il bene analizzato è caratterizzato da finiture interne prevalentemente tipiche dell'epoca di realizzazione, di media qualità ma in discreto stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: struttura in calcestruzzo armato condizioni: da verificare
Copertura	tipologia: a falde materiale: gronde in calcestruzzo armato condizioni: da verificare
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: struttura portante in calcestruzzo armato ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: da verificare
Strutture verticali	materiale: muratura e calcestruzzo armato condizioni: da verificare
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno con specchiatura in vetro condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: prevalentemente intonaco colorato condizioni: discrete

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet per il soggiorno, resina nel bagno e piastrelle per gli altri locali condizioni: discrete Note: zoccolini in legno
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: pareti materiale: intonaco tinteggiato condizioni: discrete
<i>Scale</i>	posizione: vano scala comune rivestimento: pietra naturale condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo condizioni: da verificare conformità: da collaudare Note: è probabile che una parte dei contatori delle utenze sia in comune con gli altri immobili del fabbricato.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da verificare conformità: da collaudare Note: è probabile che una parte dei contatori delle utenze sia in comune con gli altri immobili del fabbricato.
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da verificare conformità: da collaudare Note: è probabile che una parte dei contatori delle utenze sia in comune con gli altri immobili del fabbricato.
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da verificare conformità: da collaudare Note: è probabile che una parte dei contatori delle utenze sia in comune con gli altri immobili del fabbricato.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1970
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale e radiatori in ghisa
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1970
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto di climatizzazione con pompa di calore sul balcone e split interno.
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Soggiorno



Cucina



Stanza



Bagno



Balcone

3. PRATICHE EDILIZIE

- “Licenza di costruzione” n. 239 Reg. Costr. del 21/05/1969

Per lavori: di realizzazione nuova costruzione da adibirsi ad uso abitazione e negozi.

I relativi lavori sono iniziati il 06/10/1969 e non sembrerebbe essere stata comunicata la data di ultimazione degli stessi.

Il certificato di collaudo statico della costruzione è stato emesso in data 05/07/1970.

L'autorizzazione di abitabilità di casa è stata rilasciata il 01/12/1970.

- “Pratica edilizia” n. 76 conseguente a richiesta di variante presentata il 10/04/1970 al prot. n. 1380

Per lavori: in variante per spostamento scala interna e divisori.

Non è stato trovato un titolo edilizio di riferimento ma la richiesta presentata ed il relativo elaborato grafico sono vidimati con timbro di “visto” del Sindaco.

- “Concessione Edilizia” n. 99/85

Non è noto l'oggetto della pratica che potrebbe essere riferita ad altro immobile posto nelle vicinanze. La pratica edilizia non è stata visionata perché il Tecnico addetto del Comune di Verdellino ha comunicato che il relativo faldone è stato danneggiato a causa di un allagamento.

- “Condono Edilizio” n. 25, prot. n. 687 del 29/01/1990

Per lavori: in sanatoria di realizzazione di box auto e porticato.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Principe Amedeo n. 37

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con esclusivo riferimento all'unità immobiliare analizzata (si intende esplicitamente esclusa la verifica di conformità delle parti comuni condominiali), il confronto tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate e l'attuale stato di fatto rilevato in sito ha evidenziato numerose difformità planimetriche che interessano la conformazione generale del fabbricato, la disposizione delle tramezzature interne e la posizione e dimensioni di alcune aperture.

Regolarizzabili mediante: Ai fini della regolarizzazione della situazione edilizia sarà preliminarmente necessario procedere ad una verifica e sanatoria complessiva della situazione plani-volumetrica dell'intero fabbricato condominiale, comprensivo anche delle unità immobiliari di altra proprietà e non oggetto di pignoramento. Per le difformità interne dell'immobile potrà poi essere predisposta una specifica pratica edilizia “in sanatoria”.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Con esclusivo riferimento a quest'ultima pratica, i costi di regolarizzazione, comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche, per la sola unità immobiliare analizzata, escluso eventuali interventi di adeguamento igienico sanitario e/o rimessione in pristino, sono stimabili in circa</i>	€ 3.500,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Verdellino; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - abitazione.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Principe Amedeo n. 37**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	<p>Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Verdellino è la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), la cui ultima versione è stata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 26/02/2021, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 25/06/2021 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi - n. 35 del 01/09/2021. Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di analisi è posto nel territorio urbanizzato dei nuclei di antica formazione ed identificato con il codice "60A - fabbricato di cortina". All'edificio non viene attribuito alcun grado di intervento poiché, pur compreso nel nucleo antico, è considerato recente e privo di valore storico, artistico, ambientale dal Piano delle Regole. Sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria; ristrutturazione e/o ricostruzione del fabbricato nei limiti di copertura, volumetria e di altezza preesistenti, ma non oltre il limite massimo di ml 9,50, solo se connesse al miglioramento delle prestazioni energetiche complessive del fabbricato. Sono ammessi interventi di modifica delle quote di imposta delle coperture al fine del raggiungimento delle misure minime di abitabilità dei sottotetti di cui alla L.R. 12/05 solo all'interno della completa ristrutturazione del fabbricato o della sua ricostruzione, diversamente è prescritto il mantenimento sia delle altezze delle quote di imposta che delle quote di colmo della copertura. E' inoltre prescritta l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte incongrue rispetto alla conformazione generale del fabbricato. In caso di ristrutturazione o ricostruzione del fabbricato il nuovo impianto di facciata deve essere coerente con le disposizioni delle norme. Non è ammessa la formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura. Il nucleo storico è destinato prevalentemente ad abitazioni individuali e familiari, abitazioni collettive. Sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari e/o compatibili: esercizi commerciali connessi alla residenza, esercizi di vicinato, esercizi per la ristorazione, attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria, terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali, artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali, servizi sociali integrati alla residenza, attrezzature alberghiere. Gli interventi all'interno del nucleo storico, salvo diversa specificazione cartografica, sono attuati attraverso intervento edilizio diretto o altro provvedimento abilitativo (autorizzazione, dichiarazione di inizio attività, etc.) previsto dalla legislazione vigente. Ogni intervento edilizio diretto deve, se non esteso all'intera unità individuata dal Piano, prevedere, e descrivere mediante gli elaborati progettuali, l'inserimento delle opere di trasformazione nell'ordine compositivo e strutturale dell'organismo architettonico censito come unità dal P.d.R., al fine di non sminuire le caratteristiche complessive del compendio immobiliare. Ove le tavole di Piano identificano, per la stessa unità, più sotto-unità l'estensione di cui al comma precedente è relativa a all'insieme maggiore. L'area è compresa nella zona di rispetto dei pozzi di captazione delle acque sotterranee. La porzione est dell'immobile è interessata dalla fascia di rispetto del reticolo idrico. La sensibilità paesistica della zona è classificata come "molto alta".</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Principe Amedeo n. 37

Si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale Proprietario:

- OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1, dal 28/12/1973 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

Per acquisto da OMISSIS, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 28/12/1973, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 26/01/1974 ai nn. OMISSIS.

All'unità immobiliare spettano i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni ed in particolare sul locale caldaia, sul locale di sgombero, sul passaggio carrale e sul cortile comune.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà oltre che su altri beni, emesso dal Tribunale di Bergamo il 29/07/2018, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 08/08/2018 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 196.078,36; - importo complessivo: Euro 55.030,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà oltre che su un altro bene, emesso da OMISSIS il 21/09/2017, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 22/09/2017 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 32.856,36; - importo complessivo: Euro 65.712,72.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà oltre che su altri beni, emesso dal Tribunale di Verbania il 20/03/2017, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 18/04/2017 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 188.642,84; - importo complessivo: Euro 200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà oltre che su altri beni, emesso dal Tribunale di Monza il 16/03/2016, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 29/04/2016 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 148.115,57; - importo complessivo: Euro 155.927,75.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro

OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà oltre che su un altro bene, in forza di atto a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 21/02/2008, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 03/03/2008 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 200.000,00; - importo complessivo: Euro 300.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà oltre che su altri beni, emesso dal Tribunale di Bergamo il 24/08/2022, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 21/09/2022 ai nn. OMISSIS. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà oltre che su un altro immobile, emesso dal Tribunale di Bergamo il 27/01/2021, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 01/02/2021 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A - abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG), via Principe Amedeo n. 37

Sentiti gli uffici competenti, gli immobili trattati, ad oggi, non risultano oggetto di procedure di espropriazione per opere di Pubblica Utilità sia di interesse nazionale, che locale.

Spese di gestione condominiale:

All'ingresso del complesso immobiliare ed in prossimità del vano scala di accesso non è stata rinvenuta alcuna targa identificativa (obbligatoria ai sensi della Legge n. 220/2012 "Riforma del Condominio") con generalità e recapiti di un eventuale amministratore condominiale. Per tale motivo non è noto se l'amministrazione dell'immobile venga curata da un professionista, quale sia l'importo di eventuali spese ordinarie annue condominiali, se siano previste spese straordinarie e se vi siano alla data odierna spese insolute.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'accesso carrabile ed il cortile identificati come comuni vengono utilizzati anche per l'accesso al complesso immobiliare (mappali 434-2755 e 2756) che si trova ad ovest del fabbricato analizzato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alle dimensioni rilevate dalle planimetrie catastali e verificate in sito. Nel calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" delle costruzioni, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	142,00	1,00	142,00
Balconi	sup lorda di pavimento	28,00	0,33	9,24
		170,00		151,24

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche di tutte le unità immobiliari pignorate, della loro natura, collocazione e consistenza, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 4 lotti.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da famigliari dei debitori senza alcun titolo.

Note: Si segnala la presenza di diversi arredi e beni mobili.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato delle proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di esse riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza delle unità immobiliari, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui sono inserite e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di //;
 Ufficio tecnico di Comune di Verdellino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia" - anno 2022 - Editore "Iniziativa Ascom S.p.A."

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Le informazioni ottenute in loco da imprese

locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per abitazioni della stessa epoca costruttiva ed aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra i 900,00 ed i 1.100,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

12.3 Valutazione corpi:

A - abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Verdellino (BG), via Principe Amedeo n. 37

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 151.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	142,00	€ 1.000,00	€ 142.000,00
Balconi	9,24	€ 1.000,00	€ 9.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 151.240,00
Valore corpo			€ 151.240,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 151.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.240,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	151,24	€ 151.240,00	€ 151.240,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 22.686,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 125.054,00

Valore diritto e quota € 125.054,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 125.054,00

Lotto: 003 - ufficio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in via Principe Amedeo n. 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), nato a OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1.

Comune Verdellino, foglio 1, particella 433, subalterno 702, scheda catastale allegata, indirizzo via P. Amedeo n. 37, piano 1, , categoria A/10, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie 96 mq, rendita € Euro 743,70

Derivante da: variazione del 13/01/2023 pratica n. BG0004327 in atti dal 16/01/2023 per variazione di toponomastica, frazionamento, fusione, cambio destinazione d'uso (n. 4327.1/2023).

Confini: a nord altra unità immobiliare (sub. 701) e vano scala comune; ad est altra unità immobiliare (sub. 701); a sud mappale 2417; ad ovest prospetto su cortile comune.

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

Gli identificativi catastali non coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento; nel corso del sopralluogo eseguito è emerso che i due immobili pignorati identificati con il mappale 433, subalterni 4 e 5, avevano subito sostanziali modifiche sia della consistenza sia della destinazione d'uso. Per tale motivo è stato necessario presentare denuncia di variazione catastale n. BG0004327 del 16/01/2023 per fusione, divisione, cambio di destinazione d'uso che ha portato alla soppressione degli identificativi sopra citati ed alla costituzione delle nuove unità immobiliari identificate con il mappale 433, subalterni 701 e 702.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un ufficio al piano primo posto in un fabbricato condominiale ubicato a Verdellino (BG).

L'immobile è accessibile da un vano scala comune collegato a via Principe Amedeo, in corrispondenza del civico n. 37.

Il fabbricato in cui l'immobile è inserito si sviluppa per tre piani fuori terra ed uno interrato.

Il fabbricato ha una destinazione prevalentemente residenziale; al piano terra sono però presenti alcuni locali adibiti a negozio oltre che l'ufficio oggetto di analisi al piano primo.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (buona), Negozi al dettaglio (sufficiente), Ospedali (sufficiente), Farmacia (buona), Scuole (buona).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a km 16, Milano a km 46.

Principali collegamenti pubblici:

- trasporto ferroviario a circa 600 metri,
- autostrada A4 – Torino-Trieste caselli di Dalmine e Capriate a circa 7 km,
- aeroporto - Orio al Serio posto a circa 15 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al corpo **A - ufficio**

Il bene è posto al piano primo ed è costituito da ingresso, tre locali, bagno, ripostiglio e balcone.

I locali hanno un'altezza utile interna di circa 3,00 ml.

L'immobile è accessibile da un vano scala comune collegato a via P. Amedeo, in corrispondenza del civico n. 37.

Superficie complessiva di circa **mq 100,50**.

L'edificio è stato costruito nel: 1969.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso immobiliare è stato costruito oltre 50 anni fa; le principali componenti edilizie risalgono all'epoca di realizzazione ma, nonostante la vetustà, si presentano in un generale discreto stato di conservazione.

Il bene analizzato è caratterizzato da finiture interne prevalentemente tipiche dell'epoca di realizzazione, di medio-bassa qualità, in sufficiente stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Balconi</i>	materiale: struttura in calcestruzzo armato condizioni: da verificare
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: gronde in calcestruzzo armato condizioni: da verificare
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: struttura portante in calcestruzzo armato ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: da verificare
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e calcestruzzo armato condizioni: da verificare
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: prevalentemente intonaco colorato condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti

<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno ed angolo cottura materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: pareti materiale: intonaco tinteggiato condizioni: discrete
<i>Scale</i>	posizione: vano scala comune rivestimento: pietra naturale condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo condizioni: da verificare conformità: da collaudare Note: è probabile che una parte dei contatori delle utenze sia in comune con gli altri immobili del fabbricato.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da verificare conformità: da collaudare Note: è probabile che una parte dei contatori delle utenze sia in comune con gli altri immobili del fabbricato.
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da verificare conformità: da collaudare Note: è probabile che una parte dei contatori delle utenze sia in comune con gli altri immobili del fabbricato.
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da verificare conformità: da collaudare Note: è probabile che una parte dei contatori delle utenze sia in comune con gli altri immobili del fabbricato.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1970
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale e radiatori in ghisa
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1970
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	impianto di climatizzazione con pompa di calore sul balcone e split interno.
Impianto antincendio:	

Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Ufficio



Ingresso



Bagno



Balcone

3. PRATICHE EDILIZIE

- “Licenza di costruzione” n. 239 Reg. Costr. del 21/05/1969

Per lavori: di realizzazione nuova costruzione da adibirsi ad uso abitazione e negozi.

I relativi lavori sono iniziati il 06/10/1969 e non sembrerebbe essere stata comunicata la data di ultimazione degli stessi. Il certificato di collaudo statico della costruzione è stato emesso in data 05/07/1970. L’autorizzazione di abitabilità di casa è stata rilasciata il 01/12/1970.

- “Pratica edilizia” n. 76 conseguente a richiesta di variante presentata il 10/04/1970 al prot. n. 1380

Per lavori: in variante per spostamento scala interna e divisori.

Non è stato trovato un titolo edilizio di riferimento ma la richiesta presentata ed il relativo elaborato grafico sono viderati con timbro di “visto” del Sindaco.

- “Concessione Edilizia” n. 99/85

Non è noto l’oggetto della pratica che potrebbe essere riferita ad altro immobile posto nelle vicinanze. La pratica edilizia non è stata visionata perché il Tecnico addetto del Comune di Verdellino ha comunicato che il relativo faldone è stato danneggiato a causa di un allagamento.

- "Condono Edilizio" n. 25, prot. n. 687 del 29/01/1990

Per lavori: in sanatoria di realizzazione di box auto e porticato.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A - ufficio.****Uffici e studi privati [A10] sito in via Principe Amedeo n. 37**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con esclusivo riferimento all'unità immobiliare analizzata (si intende esplicitamente esclusa la verifica di conformità delle parti comuni condominiali), il confronto tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate e l'attuale stato di fatto rilevato in sito ha evidenziato numerose difformità planimetriche che interessano la conformazione generale del fabbricato, la disposizione delle tramezzature interne, la posizione e dimensioni di alcune aperture oltre alla diversa destinazione d'uso dei locali. Regolarizzabili mediante: Ai fini della regolarizzazione della situazione edilizia sarà preliminarmente necessario procedere ad una verifica e sanatoria complessiva della situazione plani-volumetrica dell'intero fabbricato condominiale, comprensivo anche delle unità immobiliari di altra proprietà e non oggetto di pignoramento. Per le difformità interne dell'immobile potrà poi essere predisposta una specifica pratica edilizia "in sanatoria".

Oneri di regolarizzazione	
<i>Con esclusivo riferimento a quest'ultima pratica, i costi di regolarizzazione, comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche, per la sola unità immobiliare analizzata, escluso eventuali interventi di adeguamento igienico sanitario e/o rimessione in pristino, sono stimabili in circa</i>	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Verdellino; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A - ufficio.****Uffici e studi privati [A10] sito in via Principe Amedeo n. 37**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Verdellino è la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), la cui ultima versione è stata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 26/02/2021, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 25/06/2021 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi - n. 35 del 01/09/2021. Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di analisi è posto nel territorio urbanizzato dei nuclei di antica formazione ed identificato con il codice "60A - fabbricato di cortina". All'edificio non viene attribuito alcun grado di intervento poiché, pur compreso nel nucleo antico, è considerato recente e privo di valore storico, artistico, ambientale dal Piano delle Regole. Sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria; ristrutturazione e/o ricostruzione del fabbricato nei limiti di copertura, volumetria e di altezza preesistenti, ma non oltre il

	<p>limite massimo di ml 9,50, solo se connesse al miglioramento delle prestazioni energetiche complessive del fabbricato. Sono ammessi interventi di modifica delle quote di imposta delle coperture al fine del raggiungimento delle misure minime di abitabilità dei sottotetti di cui alla L.R. 12/05 solo all'interno della completa ristrutturazione del fabbricato o della sua ricostruzione, diversamente è prescritto il mantenimento sia delle altezze delle quote di imposta che delle quote di colmo della copertura. E' inoltre prescritta l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte incongrue rispetto alla conformazione generale del fabbricato. In caso di ristrutturazione o ricostruzione del fabbricato il nuovo impianto di facciata deve essere coerente con le disposizioni delle norme. Non è ammessa la formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura. Il nucleo storico è destinato prevalentemente ad abitazioni individuali e familiari, abitazioni collettive. Sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari e/o compatibili: esercizi commerciali connessi alla residenza, esercizi di vicinato, esercizi per la ristorazione, attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria, terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali, artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali, servizi sociali integrati alla residenza, attrezzature alberghiere. Gli interventi all'interno del nucleo storico, salvo diversa specificazione cartografica, sono attuati attraverso intervento edilizio diretto o altro provvedimento abilitativo (autorizzazione, dichiarazione di inizio attività, etc.) previsto dalla legislazione vigente. Ogni intervento edilizio diretto deve, se non esteso all'intera unità individuata dal Piano, prevedere, e descrivere mediante gli elaborati progettuali, l'inserimento delle opere di trasformazione nell'ordine compositivo e strutturale dell'organismo architettonico censito come unità dal P.d.R., al fine di non sminuire le caratteristiche complessive del compendio immobiliare. Ove le tavole di Piano identificano, per la stessa unità, più sotto-unità l'estensione di cui al comma precedente è relativa a all'insieme maggiore. L'area è compresa nella zona di rispetto dei pozzi di captazione delle acque sotterranee. La porzione est dell'immobile è interessata dalla fascia di rispetto del reticolo idrico. La sensibilità paesistica della zona è classificata come "molto alta".</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in via Principe Amedeo n. 37

Si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale Proprietario:

- OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1, dal 28/12/1973 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

Per acquisto da OMISSIS, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 28/12/1973, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 26/01/1974 ai nn. OMISSIS.

All'unità immobiliare spettano i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni ed in particolare sul locale caldaia, sul locale di sgombero, sul passaggio carrale e sul cortile comune.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà oltre che su altri beni, emesso dal Tribunale di Bergamo il 29/07/2018, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 08/08/2018 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 196.078,36; - importo complessivo: Euro 55.030,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà oltre che su un altro bene, emesso da OMISSIS il 21/09/2017, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 22/09/2017 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 32.856,36; - importo complessivo: Euro 65.712,72.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà oltre che su altri beni, emesso dal Tribunale di Verbania il 20/03/2017, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 18/04/2017 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 188.642,84; - importo complessivo: Euro 200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà oltre che su altri beni, emesso dal Tribunale di Monza il 16/03/2016, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 29/04/2016 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 148.115,57; - importo complessivo: Euro 155.927,75.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà oltre che su un altro bene, in forza di atto a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 21/02/2008, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 03/03/2008 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 200.000,00; - importo complessivo: Euro 300.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà oltre che su altri beni, emesso dal Tribunale di Bergamo il 24/08/2022, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 21/09/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà oltre che su un altro immobile, emesso dal Tribunale di Bergamo il 27/01/2021, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 01/02/2021 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A - ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Verdellino (BG), via Principe Amedeo n. 37

Sentiti gli uffici competenti, gli immobili trattati, ad oggi, non risultano oggetto di procedure di espropriazione per opere di Pubblica Utilità sia di interesse nazionale, che locale.

Spese di gestione condominiale:

All'ingresso del complesso immobiliare ed in prossimità del vano scala di accesso non è stata rinvenuta alcuna targa identificativa (obbligatoria ai sensi della Legge n. 220/2012 "Riforma del Condominio") con generalità e recapiti di un eventuale amministratore condominiale. Per tale motivo non è noto se l'amministrazione dell'immobile venga curata da un professionista, quale sia l'importo di eventuali spese ordinarie annue condominiali, se siano previste spese straordinarie e se vi siano alla data odierna spese insolute.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'accesso carrabile ed il cortile identificati come comuni vengono utilizzati anche per l'accesso al complesso immobiliare (mappali 434-2755 e 2756) che si trova ad ovest del fabbricato analizzato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note indice di prestazione energetica: Non specificato.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - ufficio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alle dimensioni rilevate dalle planimetrie catastali e verificate in sito. Nel calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" delle costruzioni, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
Balcone	sup lorda di pavimento	5,50	0,33	1,82
		100,50		96,82

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

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche di tutte le unità immobiliari pignorate, della loro natura, collocazione e consistenza, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 4 lotti.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da famigliari dei debitori senza alcun titolo.

Note: Si segnala la presenza di diversi arredi e beni mobili.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato delle proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di esse riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza delle unità immobiliari, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui sono inserite e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di //;

Ufficio tecnico di Comune di Verdellino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia " - anno 2022 - Editore "Iniziativa Ascom S.p.A.";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per uffici della stessa epoca costruttiva ed aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra i 900,00 ed i 1.100,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

12.3 Valutazione corpi:

A - ufficio. Uffici e studi privati [A10]

Verdellino (BG), via Principe Amedeo n. 37

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.979,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	95,00	€ 950,00	€ 90.250,00
Balcone	1,82	€ 950,00	€ 1.729,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.979,00
Valore corpo			€ 91.979,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 91.979,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 91.979,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ufficio	Uffici e studi privati [A10]	96,82	€ 91.979,00	€ 91.979,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.796,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 73.182,15

Valore diritto e quota € 73.182,15

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 73.182,15

Beni in Verdellino (BG)
via Principe Amedeo n. 29

Lotto: 004 - abitazione con magazzino ed autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Principe Amedeo n. 29

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

- 1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), nato a OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

- OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), nata a OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Comune Verdellino, foglio 1, particella 2756, subalterno 3, graffata con particella 2755 e graffata con particella 434 subalterno 2; scheda catastale allegata - NON CONFORME, indirizzo via P. Amedeo n. 3, piano terra e primo, , categoria A/4, classe 1, consistenza vani 5, superficie 101 mq, rendita € 147,19.

Derivante da: costituzione del 29/10/1985, pratica n. BG0355563 in atti dal 09/11/2009, I.306737/09 (n.6364.1/1985).

Confini:

Coerenze per il fabbricato principale: a nord mappale 3972; ad est cortile di cui al mappale 434; a sud mappale 2756; ad ovest cortile di cui al mappale 434.

Coerenze per il fabbricato accessorio: a nord prospetto su cortile esclusivo; ad est prospetto su cortile di cui al mappale 434; a sud mappale 2417; ad ovest altra unità immobiliare 2756 sub. 2.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento. Ai fini della regolarizzazione della situazione catastale è necessario procedere ad una verifica dei beni e, di conseguenza, ad un aggiornamento delle planimetrie che potrebbe comportare anche una modifica degli identificativi catastali.

Identificativo corpo: B - magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Principe Amedeo n. 29

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

- 1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), nato a OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

- OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), nata a OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Comune Verdellino, foglio 1, particella 2756, subalterno 1, scheda catastale allegata - CONFORMITA' NON VERIFICATA, indirizzo via P. Amedeo n. 3, piano terra, categoria C/2, classe 1, consistenza 58 mq, superficie 75 mq, rendita € 104,84.

Derivante da: costituzione del 29/10/1985, pratica n. BG0355646 in atti dal 09/11/2009, I.306737/09 (n.6365.1/1985).

Confini: a nord cortile di cui al mappale 434; ad est cortile di cui al mappale 434; a sud mappale 2417; ad ovest altra unità immobiliare 2756 sub. 2.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento. Ai fini della regolarizzazione della situazione catastale è necessario procedere ad una verifica dei beni e, di conseguenza, ad un aggiornamento delle planimetrie che potrebbe comportare anche una modifica degli identificativi catastali.

Identificativo corpo: C - autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Principe Amedeo n. 29

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

- 1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), nato a OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

- OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), nata a OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Comune Verdellino, foglio 1, particella 2756, subalterno 2, scheda catastale allegata - CONFORMITA' NON VERIFICATA, indirizzo via P. Amedeo n. 3, piano terra, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie 38 mq, rendita € 59,50.

Derivante da: costituzione del 29/10/1985, pratica n. BG0355646 in atti dal 09/11/2009, I.306737/09 (n.6365.1/1985).

Confini: a nord cortile di cui al mappale 434; ad est altra unità immobiliare 2756 sub. 1; a sud mappale 2417; ad ovest cortile di cui al mappale 434.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento. Ai fini della regolarizzazione della situazione catastale è necessario procedere ad una verifica dei beni e, di conseguenza, ad un aggiornamento delle planimetrie che potrebbe comportare anche una modifica degli identificativi catastali.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono un'abitazione disposta su quattro livelli con magazzino ed autorimessa al piano terra, posti in un complesso immobiliare ubicato a Verdellino (BG).

Gli immobili sono accessibili da un ampio cortile collegato a via Principe Amedeo, in corrispondenza del civico n. 29, mediante passaggio su cortile e passaggio carrabile di un fabbricato identificato con il mappale 433.

Il complesso immobiliare in cui gli immobili sono inseriti è costituito da due corpi di fabbrica: il fabbricato principale (in cui si trova l'abitazione) si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato, il fabbricato accessorio (in cui si trovano il magazzino e l'autorimessa) si sviluppa per due piani fuori terra.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (buona), Negozi al dettaglio (sufficiente), Ospedali (sufficiente), Farmacia (buona), Scuole (buona).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Bergamo a km 16, Milano a km 46.

Principali collegamenti pubblici:

- trasporto ferroviario a circa 600 metri,
- autostrada A4 – Torino-Trieste caselli di Dalmine e Capriate a circa 7 km,
- aeroporto - Orio al Serio posto a circa 15 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al corpo A - abitazione**

Il bene occupa sia il fabbricato principale sia una porzione del fabbricato accessorio del complesso immobiliare.

L'abitazione nel fabbricato principale è disposta su quattro piani collegati tra loro per mezzo di scala interna ed è costituito da:

- soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e vano ascensore con relativo disimpegno al piano terra;
- disimpegno, bagno, due stanze, due balconi e vano ascensore con relativo disimpegno al piano primo;
- disimpegno, lavanderia, due locali e vano ascensore con relativo disimpegno al piano secondo;
- disimpegno, ripostiglio, locale di sgombero, cantina, vano contatori, locale caldaia, vano montacarichi e due intercapedini al piano interrato.

Nel fabbricato accessorio è presente un vano al piano primo con destinazione catastale di "legnaia". Non è stato possibile visionare l'interno di tale porzione immobiliare.

L'immobile è accessibile dal cortile esclusivo dell'abitazione di cui al corpo A, collegato a via P. Amedeo in corrispondenza del civico n. 29, attraverso passaggio su cortile e passo carrabile comune di pertinenza del fabbricato condominiale edificato sul mappale 433.

Superficie complessiva di circa **mq 702,60**.

L'edificio è stato costruito in epoca remota ma è stato ristrutturato a partire dal 1985.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso immobiliare originario è stato realizzato in epoca remota ma è stato oggetto negli ultimi anni di diversi interventi di riqualificazione ed ampliamento; in generale, pertanto, le porzioni immobiliari che è stato possibile visionare presentano finiture abbastanza recenti e di media qualità.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: struttura in calcestruzzo armato condizioni: da verificare
Copertura	tipologia: a falde materiale: gronde in legno condizioni: da verificare Note: manto di copertura in elementi di laterizio.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: struttura portante in calcestruzzo armato ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: da verificare
Strutture verticali	materiale: muratura e calcestruzzo armato condizioni: da verificare
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetrocamera protezione: ante a battente materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: per il piano interrato sono presenti alcuni serramenti in metallo e vetro.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco colorato condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: varie tipologie nei diversi locali: prevalentemente in legno con piastrelle, pietra e laminato per alcune porzioni condizioni: buone Note: zoccolini in legno
Plafoni	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: zone cottura, bagni e lavanderia materiale: piastrelle condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: pareti materiale: intonaco tinteggiato condizioni: buone
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: prevalentemente sotto-traccia

	condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo diffusori: radiatori condizioni: da verificare conformità: da collaudare Note: sono presenti anche due camini.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1989
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori.
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1989
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	è presente una pompa di calore nell'intercapedine interrata ma non è noto a quale impianto sia collegata.
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



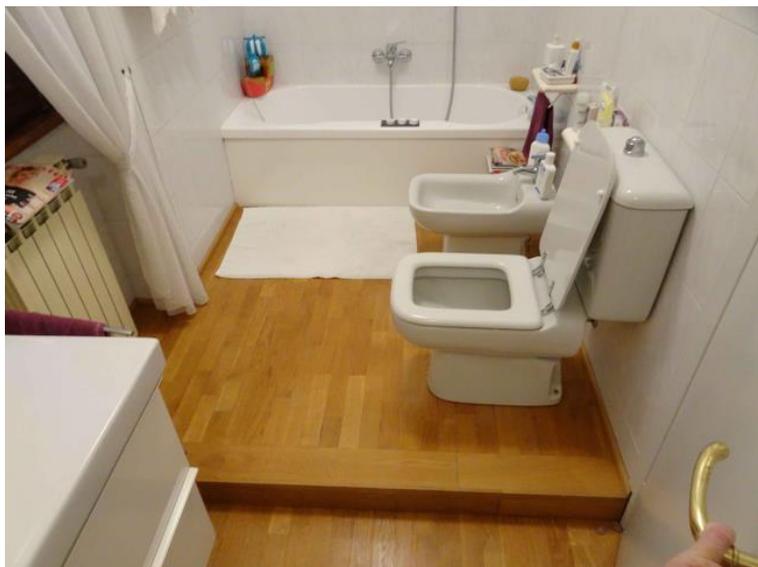
Soggiorno



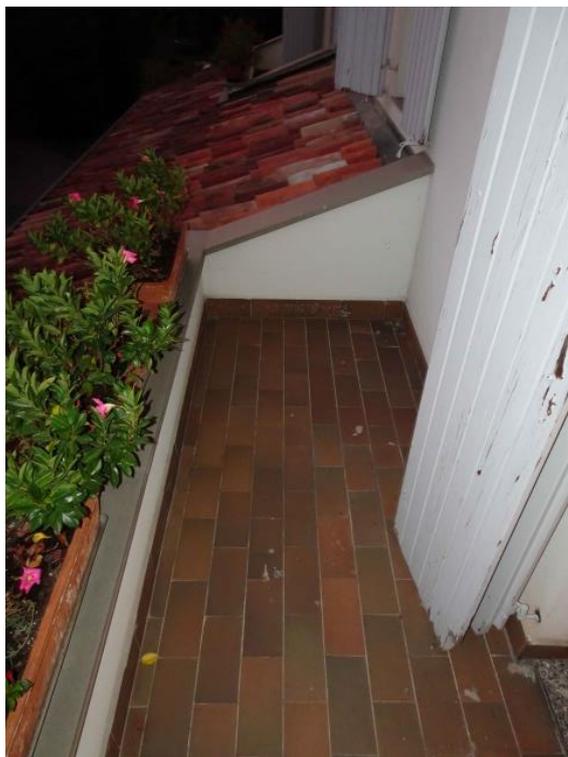
Cucina



Stanza



Bagno



Balcone

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **B - magazzino**

Il bene è posto al piano terra ed ha una destinazione a magazzino.

Non è stato possibile visionare l'interno dell'immobile.

L'immobile è accessibile dal cortile esclusivo dell'abitazione di cui al corpo A, collegato a via P. Amedeo in corrispondenza del civico n. 29, attraverso passaggio su cortile e passo carrabile comune di pertinenza del fabbricato condominiale edificato sul mappale 433.

Superficie complessiva di circa **mq 75,00**.

L'edificio è stato costruito in epoca remota ma è stato ristrutturato in epoca più recente.

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso immobiliare originario è stato realizzato in epoca remota ma è stato oggetto negli ultimi anni di diversi interventi di riqualificazione; in generale le porzioni immobiliari che è stato possibile visionare presentano finiture abbastanza recenti e di media qualità.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: gronde in legno condizioni: da verificare Note: manto di copertura in elementi di laterizio.
Strutture verticali	materiale: muratura e calcestruzzo armato condizioni: da verificare
Componenti edilizie e costruttive	

<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: intonaco colorato condizioni: discrete
-----------------------	---



Magazzino - piano terra

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo C - autorimessa**

Il bene è posto al piano terra ed è costituito da un unico locale destinato ad autorimessa. L'immobile è accessibile dal cortile esclusivo dell'abitazione di cui al corpo A, collegato a via P. Amedeo in corrispondenza del civico n. 29, attraverso passaggio su cortile e passo carrabile comune di pertinenza del fabbricato condominiale edificato sul mappale 433.

Superficie complessiva di circa **mq 38,00**.

L'edificio è stato costruito nel: 1981, come da atto notorio rinvenuto in Comune di Verdellino.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è stato realizzato oltre 40 anni fa ma si presenta in discreto stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: gronde in legno condizioni: da verificare Note: manto di copertura in elementi di laterizio.
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e calcestruzzo armato condizioni: da verificare
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: intonaco colorato

	condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: legno condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: pareti materiale: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1981
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Autorimessa

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Principe Amedeo n. 29
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Principe Amedeo n. 29
 - "Concessione Edilizia" n. 99/85

Non è noto l'oggetto della pratica che potrebbe essere riferita ad altro immobile posto nelle vicinanze. La pratica

edilizia non è stata visionata perché il Tecnico addetto del Comune di Verdellino ha comunicato che il relativo faldone è stato danneggiato a causa di un allagamento.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B - magazzino

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **via Principe Amedeo n. 29**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **via Principe Amedeo n. 29**

- **“Concessione Edilizia” n. 213/88 Reg. Costr. del 13/07/1989**

Per lavori: di ristrutturazione edificio esistente.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **via Principe Amedeo n. 29**

Numero pratica: “Permesso di Costruire in deroga” n. 02/06 del 14/02/2006

Per lavori: finalizzati all’abbattimento delle barriere architettoniche (formazione di nuovo impianto ascensore).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **via Principe Amedeo n. 29**

- **“Condono Edilizio” n. 25, prot. n. 687 del 29/01/1990**

Per lavori: in sanatoria di realizzazione di box auto e porticato.

Dati precedenti relativi ai corpi: C – autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **via Principe Amedeo n. 29**

Identificativo corpo: B - magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **via Principe Amedeo n. 29**

Identificativo corpo: C - autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **via Principe Amedeo n. 29**

Conformità edilizia:

Non è stato possibile eseguire il rilievo completo del complesso immobiliare a causa dell’opposizione del debitore esecutato; per tale motivo non è possibile attestare la conformità edilizia degli immobili analizzati.

In ogni caso, in funzione di quanto è stato possibile visionare sono emerse alcune differenze tra l’attuale stato di fatto dei beni e quanto sarebbe stato autorizzato con riferimento agli elaborati dell’ultima pratica edilizia depositata presso il Comune di Verdellino.

Si rileva innanzitutto la mancanza di continuità tra le pratiche edilizie, la cui analisi è stata limitata anche dal fatto che non è visionabile una delle pratiche a causa del danneggiamento del relativo faldone.

Con riferimento all’intero complesso edilizio analizzato nel presente “Lotto”, in via del tutto preliminare, sono state individuate le seguenti difformità:

- differenze nella conformazione planimetrica generale;
- differente conformazione/mancata autorizzazione del porticato antistante l’abitazione;
- differenze nella disposizione delle aperture;
- incertezza in merito all’effettiva autorizzazione del cambio di destinazione d’uso dei locali sottotetto utilizzati come abitabili e della cantina utilizzata come taverna.

Un elenco dettagliato delle difformità potrà essere predisposto solo quando sarà consentito di procedere al rilievo degli immobili.

Ai fini della regolarizzazione della situazione edilizia è necessario procedere al rilievo completo dei beni analizzati ed alla predisposizione di una specifica pratica edilizia “in sanatoria” per le componenti sanabili;

per eventuali ampliamenti o modifiche non ammesse dalla normativa ed in caso di mancato rispetto dei requisiti

igienici minimi dovrà invece provvedersi alla rimessione in pristino / adeguamento della situazione igienico sanitaria.

Sono esclusi dalla stima dei costi di sanatoria eventuali interventi di adeguamento igienico sanitario e/o rimessione in pristino che si dovessero rendere necessari.

Oneri di regolarizzazione	
<i>I costi di regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari in oggetto sono stimati in via puramente preliminare ed indicativa, e salvo eventuali ulteriori difformità che dovessero emergere nel corso dei rilievi e degli approfondimenti con i Responsabili comunali, in</i>	€ 20.000,00
Totale oneri: € 20.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Verdellino; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Principe Amedeo n. 29

Identificativo corpo: B - magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Principe Amedeo n. 29

Identificativo corpo: C - autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Principe Amedeo n. 29

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Verdellino è la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), la cui ultima versione è stata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 26/02/2021, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 25/06/2021 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi - n. 35 del 01/09/2021. Il complesso immobiliare in cui sono inseriti gli immobili oggetto di analisi è posto nel territorio urbanizzato dei nuclei di antica formazione ed identificato con i codici "60B" e "60C". Agli edifici non viene attribuito alcun grado di intervento poiché, pur compresi nel nucleo antico, sono considerati recenti e privi di valore storico, artistico, ambientale dal Piano delle Regole. Sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria; ristrutturazione e/o ricostruzione del fabbricato nei limiti di copertura, volumetria e di altezza preesistenti, ma non oltre il limite massimo di ml 9,50, solo se connesse al miglioramento delle prestazioni energetiche complessive del fabbricato. Sono ammessi interventi di modifica delle quote di imposta delle coperture al fine del raggiungimento delle misure minime di abitabilità dei sottotetti di cui alla L.R. 12/05 solo all'interno della completa ristrutturazione del fabbricato o della sua ricostruzione, diversamente è prescritto il mantenimento sia delle altezze delle quote di imposta che delle quote di colmo della copertura. E' inoltre prescritta l'eliminazione delle superfezioni e delle aggiunte incongrue rispetto alla conformazione gen-

	<p>erale del fabbricato. In caso di ristrutturazione o ricostruzione del fabbricato il nuovo impianto di facciata deve essere coerente con le disposizioni delle norme. Non è ammessa la formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura. Il nucleo storico è destinato prevalentemente ad abitazioni individuali e familiari, abitazioni collettive. Sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari e/o compatibili: esercizi commerciali connessi alla residenza, esercizi di vicinato, esercizi per la ristorazione, attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria, terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali, artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali, servizi sociali integrati alla residenza, attrezzature alberghiere. Gli interventi all'interno del nucleo storico, salvo diversa specificazione cartografica, sono attuati attraverso intervento edilizio diretto o altro provvedimento abilitativo (autorizzazione, dichiarazione di inizio attività, etc.) previsto dalla legislazione vigente. Ogni intervento edilizio diretto deve, se non esteso all'intera unità individuata dal Piano, prevedere, e descrivere mediante gli elaborati progettuali, l'inserimento delle opere di trasformazione nell'ordine compositivo e strutturale dell'organismo architettonico censito come unità dal P.d.R., al fine di non sminuire le caratteristiche complessive del compendio immobiliare. Ove le tavole di Piano identificano, per la stessa unità, più sotto-unità l'estensione di cui al comma precedente è relativa a all'insieme maggiore. L'area è parzialmente compresa nella zona di rispetto dei pozzi di captazione delle acque sotterranee. La sensibilità paesistica della zona è classificata come "molto alta".</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Principe Amedeo n. 29

Identificativo corpo: B - magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Principe Amedeo n. 29

Identificativo corpo: C - autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Principe Amedeo n. 29

Conformità catastale:

Non è stato possibile eseguire il rilievo completo del complesso immobiliare a causa dell'opposizione del debitore esecutato; per tale motivo non è possibile attestare la conformità catastale degli immobili analizzati.

In ogni caso, in funzione di quanto è stato possibile visionare sono emerse sostanziali differenze tra quanto rappresentato nelle attuali planimetrie catastali delle unità immobiliari analizzate e l'attuale stato di fatto dei beni.

Con riferimento all'intero complesso edilizio analizzato nel presente "Lotto", in via del tutto preliminare, sono state individuate le seguenti difformità principali:

- diversa conformazione plani-altimetrica generale;
- diverso numero, posizione e dimensioni delle aperture;
- formazione di ampliamenti fuori terra del fabbricato principale con realizzazione di vano ascensore con relativo disimpegno su tre piani e di ampio portico al piano terra;
- formazione di ampliamento interrato con realizzazione di ampi locali di sgombero, intercapedini e montacarichi;
- diversa distribuzione interna con modifica della scala interna e formazione di servizi igienici e disimpegni;

- cambio di destinazione dei locali sottotetto in locali abitabili;
- demolizione della scala esterna e relativo ballatoio e formazione di n. 2 balconi.

Un elenco dettagliato delle difformità potrà essere predisposto solo quando sarà consentito di procedere al rilievo degli immobili.

Ai fini della regolarizzazione della situazione catastale è necessario procedere al rilievo completo dei beni analizzati e ad un aggiornamento delle planimetrie catastali (pratiche DocFa), previo adeguamento della mappa catastale finalizzata alla rappresentazione delle porzioni in ampliamento (pratiche Pregeo).

Oneri di regolarizzazione	
<i>I costi di regolarizzazione catastale delle unità immobiliari in oggetto in via puramente preliminare, e salvo eventuali ulteriori difformità che dovessero emergere nel corso dei rilievi, comprensivi di oneri, tributi e valori bollati sono stimati in</i>	€ 5.200,00
Totale oneri: € 5.200,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali Proprietari:

- OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS) in ragione della proprietà per la quota 1/4 (salvo l'usufrutto in capo alla sig.ra OMISSIS), dal 27/04/1975 ad oggi (attuale/i proprietario/i), per successione del sig. OMISSIS, in forza di denuncia di successione trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 12/09/1987 ai nn. OMISSIS; e successivamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 09/05/1988 ai nn. OMISSIS per rettifica di errore materiale. L'accettazione espressa dell'eredità del sig. OMISSIS è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 14/01/1976 ai nn. OMISSIS.

- OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/4 e OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/2, dal 10/01/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i), per acquisto da OMISSIS (usufrutto di 1/3), OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 10/01/1986, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 07/02/1986 ai nn. OMISSIS.

Sul cortile di proprietà esclusiva e precisamente su una striscia di terreno larga metri 3 che si sviluppa lungo tutto il lato sud a confine con le unità immobiliari di cui ai mappali 2756 sub. 1 e sub. 2 esiste una servitù di passo pedonale e carrale, perpetua e gratuita, a favore di tutte le confinanti proprietà in lato est ed in lato ovest.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B - magazzino

Dati precedenti relativi ai corpi: C - autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS e OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà oltre che su altri beni, emesso dal Tribunale di Bergamo il 24/08/2022, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 21/09/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/2 della piena proprietà oltre che su altri beni, emesso dal Tribunale di Bergamo il 31/07/2018, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 13/12/2018 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 152.376,30; - importo complessivo: Euro 167.700,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/2 della piena proprietà oltre che su altri beni, emesso dal Tribunale di Bergamo il 31/07/2018, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 13/12/2018 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 93.995,16; - importo complessivo: Euro 103.450,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/2 della piena proprietà oltre che su altri beni, emesso dal Tribunale di Bergamo il 29/07/2018, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 08/08/2018 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 196.078,36; - importo complessivo: Euro 55.030,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/2 della piena proprietà oltre che su altri beni, emesso dal Tribunale di Verbania il 20/03/2017, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 21/04/2017 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 130.000,00; - importo complessivo: Euro 130.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/2 della piena proprietà oltre che su altri beni, emesso dal Tribunale di Verbania il 20/03/2017, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 18/04/2017 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 188.642,84; - importo complessivo: Euro 200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/2 della piena proprietà oltre che su altri beni, emesso dal Tribunale di Monza il 16/03/2016, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 29/04/2016 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 148.115,57; - importo complessivo: Euro 155.927,75.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B - magazzino

Dati precedenti relativi ai corpi: C - autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**Identificativo corpo: A - abitazione****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Verdellino (BG), via Principe Amedeo n. 29****Identificativo corpo: B - magazzino****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Verdellino (BG), via Principe Amedeo n. 29****Identificativo corpo: C - autorimessa****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Verdellino (BG), via Principe Amedeo n. 29**

Sentiti gli uffici competenti, gli immobili trattati, ad oggi, non risultano oggetto di procedure di espropriazione per opere di Pubblica Utilità sia di interesse nazionale, che locale.

Identificativo corpo: A - abitazione**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Verdellino (BG), via Principe Amedeo n. 29****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - è presente un impianto ascensore che collega i tre piani fuori terra dell'abitazione.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.**Indice di prestazione energetica:** Non specificato.**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato.**Identificativo corpo: B - magazzino****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Verdellino (BG), via Principe Amedeo n. 29****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - l'immobile si trova al piano terra.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.**Indice di prestazione energetica:** Non specificato.**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato.**Identificativo corpo: C - autorimessa****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - l'immobile si trova al piano terra.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.**Indice di prestazione energetica:** Non specificato.**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato.**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari si è fatto riferimento alle dimensioni dedotte dalle pratiche edilizie del complesso immobiliare e, ove non presenti, dalle planimetrie catastali.

Non è stato possibile eseguire il rilievo completo del complesso immobiliare a causa dell'opposizione del debitore esecutato; per tale motivo non è possibile individuare con precisione l'esatta consistenza degli immobili analizzati. Le superfici di seguito esposte sono quindi da considerarsi puramente indicative e, salvo che per una porzione del piano terra del fabbricato principale, non sono state verificate in sito. Nel calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" delle costruzioni, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

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.

Identificativo corpo: A – abitazione

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali al piano terra	superficie lorda rilevata dagli elaborati a disposizione	77,00	1,00	77,00
Locali al piano primo		77,00	1,00	77,00
Locali al piano secondo		77,00	0,70	53,90
Locali al piano interrato		145,00	0,50	72,50
Intercapedini		25,00	0,15	3,75
Legnaia		75,00	0,40	30,00
Porticato		40,00	0,40	16,00
Balconi		6,60	0,33	2,18
Cortile esclusivo		OMISSIS,00	0,10	18,00
			702,60	

Identificativo corpo: B - magazzino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino	superficie lorda rilevata dagli elaborati a disposizione	75,00	1,00	75,00
		75,00		75,00

Identificativo corpo: C - autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	superficie lorda rilevata dagli elaborati a disposizione	38,00	1,00	38,00
		38,00		38,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche di tutte le unità immobiliari pignorate, della loro natura, collocazione e consistenza, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 4 lotti.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A - abitazione**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Verdellino (BG), via Principe Amedeo n. 29

Identificativo corpo: B - magazzino**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Verdellino (BG), via Principe Amedeo n. 29****Identificativo corpo: C - autorimessa****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Verdellino (BG), via Principe Amedeo n. 29****Occupati dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si segnala la presenza di numerosi arredi e beni mobili.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore delle unità immobiliari in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato delle proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di esse riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza delle unità immobiliari, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui sono inserite e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di //;

Ufficio tecnico di Comune di Verdellino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia " - anno 2022 - Editore "Iniziativa Ascom S.p.A."

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per abitazioni della stessa epoca costruttiva ed aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra i 1.150,00 ed i 1.350,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

Per autorimesse e magazzini di medio-grandi dimensioni il prezzo di vendita varia tra i 530,00 ed i 670,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

12.3 Valutazione corpi:**A - abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]****Verdellino (BG), via Principe Amedeo n. 29**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 420.396,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali al piano terra	77,00	€ 1.200,00	€ 92.400,00
Locali al piano primo	77,00	€ 1.200,00	€ 92.400,00
Locali al piano secondo	53,90	€ 1.200,00	€ 64.680,00
Locali al piano interrato	72,50	€ 1.200,00	€ 87.000,00
Intercapedini	3,75	€ 1.200,00	€ 4.500,00
Legnaia	30,00	€ 1.200,00	€ 36.000,00
Porticato	16,00	€ 1.200,00	€ 19.200,00

Balconi	2,18	€ 1.200,00	€ 2.616,00
Cortile esclusivo	18,00	€ 1.200,00	€ 21.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 420.396,00
Valore corpo			€ 420.396,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 420.396,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 420.396,00

**B - magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]
Verdellino (BG), via Principe Amedeo n. 29**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	75,00	€ 600,00	€ 45.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.000,00
Valore corpo			€ 45.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.000,00

**C - autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Verdellino (BG), via Principe Amedeo n. 29**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	38,00	€ 550,00	€ 20.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.900,00
Valore corpo			€ 20.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	350,33	€ 420.396,00	€ 420.396,00
B - magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	75,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00
C - autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	38,00	€ 20.900,00	€ 20.900,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 72.944,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 25.200,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 388.151,60
Valore diritto e quota	€ 388.151,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 388.151,60
---	---------------------

Allegati

- 1) Visura – OMISSIS;
- 2) Visura – OMISSIS;
- 3) Estratto di mappa – Sant’Omobono Terme;
- 4) Planimetria catastale - Sant’Omobono Terme, foglio 8, mappale 13, sub. 3;
- 5) Estratto di mappa – Verdellino;
- 6) Planimetria catastale – Verdellino, foglio 1, mappale 433, sub. 701;
- 7) Planimetria catastale – Verdellino, foglio 1, mappale 433, sub. 702;
- 8) Planimetria catastale – Verdellino, foglio 1, mappale 2755;
- 9) Planimetria catastale – Verdellino, foglio 1, mappale 2756, sub. 1;
- 10) Planimetria catastale – Verdellino, foglio 1, mappale 2756, sub. 2;
- 11) Pratica edilizia 2102/1993;
- 12) Ispezioni ipotecarie – OMISSIS;
- 13) Ispezioni ipotecarie – OMISSIS;
- 14) Trascrizione del 21/09/2022;
- 15) Trascrizione del 01/02/2021;
- 16) Iscrizione del 13/12/2018;
- 17) Iscrizione del 13/12/2018;
- 18) Iscrizione del 08/08/2018;
- 19) Trascrizione del 05/07/2018;
- 20) Iscrizione del 22/09/2017;
- 21) Iscrizione del 21/04/2017;
- 22) Iscrizione del 18/04/2017;
- 23) Iscrizione del 29/04/2016;
- 24) Iscrizione del 03/03/2008;
- 25) Trascrizione del 04/02/1993;
- 26) Trascrizione del 09/05/1988;
- 27) Trascrizione del 12/09/1987;
- 28) Trascrizione del 07/02/1986;
- 29) Trascrizione del 14/01/1976;
- 30) Trascrizione del 26/01/1974;
- 31) Licenza di Costruzione n. 239/1969;
- 32) Pratica n. 76/1970;
- 33) Comunicazione di pratica non trovata;
- 34) Pratica n. 57/1985;
- 35) Condonò n. 25/1990;
- 36) Concessione edilizia n. 213/1988;
- 37) Permesso di Costruire n. 02/2006;
- Perizia completa (documento principale);
- Perizia succinta;
- Perizia con omissione dati sensibili;
- Check list controlli;
- Cartella zip planimetria+fotografie;
- Foglio dati catastali;
- Certificati debitori.

Bonate Sopra (BG), 21-04-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Eros Locatelli