

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 285/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Claudio Fontanella
Codice fiscale: FNTCLD63D02C730Y
Studio in: Via Principe Amedeo 18/b - 24040 VERDELLINO
Telefono: 035 752346
Fax: 035 752346
Email: fontanellaclaudio@libero.it
Pec: claudio.fontanella@archiworldpec.it

Beni in **Ponteranica (BG)**
Località/Frazione
via IV NOVEMBRE 43

INDICE**Lotto: 001 - ABITAZIONE ED AREA SCOPERTA**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE	5
Corpo: MAPP 3689 - AREA SCOPERTA	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE	6
Corpo: MAPP 3689 - AREA SCOPERTA	10
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE	13
Corpo: MAPP 3689 - AREA SCOPERTA	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	14
Corpo: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE	14
Corpo: MAPP 3689 - AREA SCOPERTA	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE	15
Corpo: MAPP 3689 - AREA SCOPERTA	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
Corpo: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE	16
Corpo: MAPP 3689 - AREA SCOPERTA	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE	17
Corpo: MAPP 3689 - AREA SCOPERTA	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE	18
Corpo: MAPP 3689 - AREA SCOPERTA	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	20
Corpo: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE	20

Corpo: MAPP 3689 - AREA SCOPERTA	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima.....	20
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi	21
Adeguamenti e correzioni della stima	22
Prezzo base d'asta del lotto.....	22

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2023
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervento: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Claudio Fontanella
Data nomina: 28-06-2023
Data giuramento: 30-06-2023
Data sopralluogo: 31-08-2023
Cronologia operazioni peritali:
1) RICEVIMENTO INCARICO
2) INVIO GIURAMENTO ALLA CANCELLERIA
3) CONTATTO CON CUSTODE
4) EFFETTUAZIONE DEL SOPRALLUOGO CONGIUNTO PERITO - CUSTODE
5) ACCESSO AI PUBBLICI UFFICI PER REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE
6) REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E SUOI ALLEGATI
7) INVIO ALLA CANCELLERIA
8) INVIO ALLE PARTI DELLA PERIZIA IN FORMATO ELETTRONICO O CARTACEO

Beni in **Ponteranica (BG)**
via IV NOVEMBRE 43

Lotto: 001 - ABITAZIONE ED AREA SCOPERTA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV NOVEMBRE 43

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Diritto di: Proprietà per 1/2, foglio 17, particella 262, subalterno 702, indirizzo VIA IV NOVEMBRE n. 43, piano 2, comune G853, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 VANI, superficie 59,00, rendita € 198,84

Derivante da: 8. Atto del 12/02/2014 Pubblico Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. Reparto PI di BERGAMO in atti da:

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON SPECIFICATO

Confini: Nord : altra unità immobiliare e vuoto su via 4 novembre Sud : balcone di proprietà esclusiva e vuoto suo cortile comune Est : altra unità immobiliare Ovest : in parte con altra unità immobiliare e in parte col vano scala comune

Note: Si segnala che a seguito della sistemazione delle mappe catastali, il cortile comune evidenziato nella scheda catastale di cui al foglio 17 mappale 262 sub 702, ha ora numero di mappa 3162

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

Vi è corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: MAPP 3689 - AREA SCOPERTA.

residenziale sito in via IV NOVEMBRE 43

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

- Diritto di: Proprietà per 1/2 , sezione censuaria G853, foglio 9, particella 3689, qualità PRATO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 21, reddito dominicale: € 0.14 EURO, reddito agrario: € 0.14 EURO

Derivante da: 6. Atto del 12/02/2014 Pubblico ufficiale Sede BERGAMO (BG) - Repertorio n. - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. Repar- to PI di BERGAMO in atti

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON DEFINITI

Confini: Nord : mappale 3162 cortile comune Sud : mappale 264 Est : mappale 264 Ovest : mappale 3121

Note: Si segnala che a seguito della sistemazione delle mappe catastali, il cortile comune è foglio 17 numero di mappa 3162

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento

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

L'abitazione in esecuzione è posta in zona di centro storico nella parte alta del centro abitato di Ponteranica. la zona si presenta tranquilla sotto il profilo residenziale ed è oggetto di traffico veicolare locale. All'unità immobiliare oggetto di stima si accede dal civico 43 di via 4 novembre.

Caratteristiche zona: in centro storico 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NON RILEVATI.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: VILLA D'ALME' - BERGAMO.

Attrazioni paesaggistiche: PARCO DEI COLLI DI BERGAMO.

Attrazioni storiche: SI RIMANDA ALLA VICINA BERGAMO PER LE ATTRAZIONI STORICHE CHE LA CARATTERIZZANO.

Principali collegamenti pubblici: IN COLLEGAMENTO CON BERGAMO - ATB 500 M

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE**

Unità immobiliare oggetto di perizia è posta al secondo piano di uno stabile di centro storico collocato in via 4 Novembre al civico numero 43 del Comune di Ponteranica. All'appartamento si accede tramite una scala comune di percorrenza impegnativa. Giunti al piano secondo dal pianerottolo comune del vano scala si accede al balcone di proprietà esclusiva e quindi, da qui, si ha accesso all'unità immobiliare eseguita. Questa è composta da ampio locale a giorno con angolo cottura. Dalla zona a giorno si accede a un disimpegno che porta ad un ampio ripostiglio quale pre ingresso al bagno, ad una camera da letto, ad un armadio a muro. L'unità immobiliare complessivamente si presenta in stato di sufficiente manutenzione E come in tutti i fabbricati di questa tipologia e vetustà necessita di una manutenzione con un particolare riferimento ai serramenti esterni. complessivamente lo stabile in cui è collocata l'abitazione oggetto di esecu-

zione immobiliare presenta tutti i caratteri tipici di un fabbricato posto in centro storico. L'unità immobiliare, oltre che affacciarsi su via 4 Novembre, si affaccia anche sul cortile comune.

Superficie complessiva di circa mq **63,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: edificio di centro storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 43; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Come già in precedenza ha detto il corpo di fabbrica in cui è posta l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova nel centro storico del Comune di ponteranica complessivamente l'immobile gode di uno stato di manutenzione generale sufficiente ma necessita comunque di manutenzione per mantenerlo sufficientemente efficiente. l'unità immobiliare in questione è in uno stato di manutenzione generale sufficiente essendo stato sistemato con opere interne nel 2001. Anche qui sono necessarie delle manutenzioni con riferimento agli impianti tecnologici presenti ed ai serramenti esterni. Per l'impianto di riscaldamento autonomo non è stato possibile verificare il funzionamento della caldaia posta esternamente all'appartamento e raggiungibile dal balcone di proprietà esclusiva.

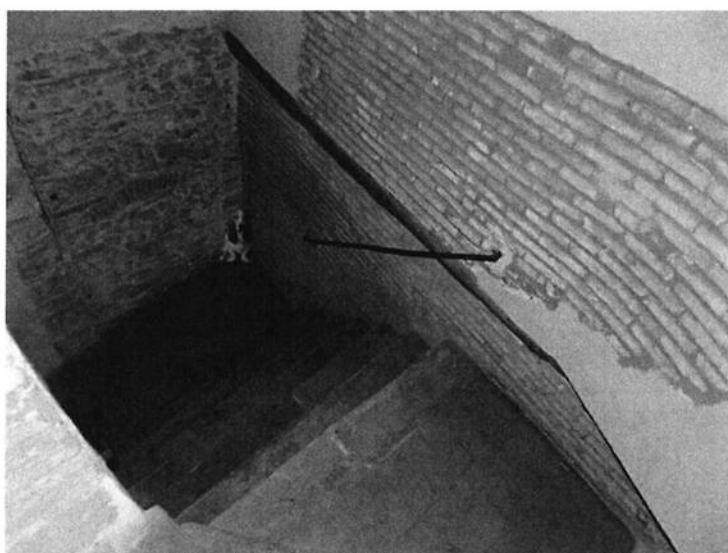
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: INTONACO RIFINITO AL CIVILE E COLORATO condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: buone
Plafoni	condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: legno e vetro materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Scale	posizione: ESTERNE ALLA UNITA' IMMOBILIARE condizioni: scarse
Impianti	

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: NON REPERIBILE
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da normalizzare conformità: NON REPERIBILE
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da normalizzare conformità: NON REPERIBILE

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2001
<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>	AUTONOMO
<i>Stato impianto</i>	NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE IL FUNZIONAMENTO DELL CALDAIA
<i>Potenza nominale</i>	24 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2001
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</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





Descrizione: **residenziale di cui al corpo MAPP 3689 - AREA SCOPERTA**

Trattasi di una area scoperta Dalle dimensioni (Rilevate dalla mappa catastale) Di circa 18 40 m in lunghezza e di 1 15 m di larghezza sviluppando, per come è definito in visura catastale , una superficie di 21 m2. attualmente una porzione dell'area è stata inglobata recintandola nel vicino mappale 3121, sempre con riferimento alla mappa catastale. La restante porzione si presenta attigua e con continuità superficiale, del cortile comune.

Superficie complessiva di circa mq **21,00**
il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia Con dislivello
Tessitura prevalente non definita
Sistemazioni agrarie Nessuna
Sistemi irrigui presenti Nessuno
Colture erbacee Incolto
Colture arboree Nessuna
Selvicolture Nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Non si ha nulla da segnalare sotto il profilo delle condizioni generali in quanto trattasi di area scoperta in parte destinata a giardino (Per la porzione inglobata senza alcun titolo in altra proprietà) Ed in parte quale continuazione del cortile comune

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO







3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV NOVEMBRE 43

Numero pratica: 2246/97/01

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria della facciata

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 30/12/1996 al n. di prot. 15925

Rilascio in data 15/04/1997 al n. di prot. 5862

Dati precedenti relativi ai corpi: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV NOVEMBRE 43

Numero pratica: 2246/2001/1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria Opere interne

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 06/03/2001 al n. di prot. 3047

Rilascio in data 02/05/2001 al n. di prot. 5986

Abitabilità/agibilità in data 16/01/2002 al n. di prot. 1089

Dati precedenti relativi ai corpi: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV NOVEMBRE 43

Numero pratica: 2246/2003/1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ART.9 COMMA 7 DL 285/96

Per lavori: Manutenzione straordinaria della Copertura del fabbricato

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 14/04/2003 al n. di prot. 4416

Dati precedenti relativi ai corpi: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV NOVEMBRE 43

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità relativamente alle pratiche edilizie alle quali il sottoscritto ha avuto accesso

Regularizzabili mediante: ****

Descrizione delle opere da aggiornare: Nessuna

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

**Identificativo corpo: MAPP 3689 - AREA SCOPERTA.
residenziale sito in via IV NOVEMBRE 43**

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

Note: L'area scoperta di cui al mappale 3689 non risulta sia stata oggetto di alcuna pratica edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV NOVEMBRE 43

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio comunale numero 7 del 15 Marzo del 2019 - Variante numero 2
Ambito:	Nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	L'edificio è identificato, nel piano delle regole, con la scheda PA 33 che identifica l'edificio con tipologia a Cortina edilizia, tre piani fuori terra, residenza e box per destinazioni d'uso relative al piano terra, residenza per destinazione d'uso ai piani superiori, grado di conservazione considerato buono e la tipologia di intervento prevista è la numero 2 ovvero, quella manutentiva
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	centro storico
Rapporto di copertura:	centro storico
Altezza massima ammessa:	centro storico
Volume massimo ammesso:	centro storico
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Il fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare in esecuzione è posto nel centro storico del Comune di ponteranica e pertanto restano consolidati allo stato di fatto tutti i parametri urbanistici.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si evidenzia che l'immobile in cui è posta l'unità immobiliare in esecuzione nonché l'ambito del centro storico di Ponteranica e gran parte del suo territorio comunale rientrano nella tutela del Parco dei Colli di Bergamo Per come evidenziato nella tavola dei vincoli del Piano di Governo del Territorio comunale.

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sotto il profilo urbanistico non sono state riscontrate irregolarità

Regolarizzabili mediante: ****

Descrizione delle opere da aggiornare: Nessuna

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

**Identificativo corpo: MAPP 3689 - AREA SCOPERTA.
residenziale sito in via IV NOVEMBRE 43**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio comunale numero 7 del 15 Marzo del 2019 - Variante numero 2
Zona omogenea:	Nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	L'area, nel piano delle regole, non ha particolare destinazione e viene individuata quale area cortilizia dei fabbricati che vi si affacciano
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	centro storico
Rapporto di copertura:	centro storico
Altezza massima ammessa:	centro storico
Volume massimo ammesso:	centro storico
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'area oggetto di stima è posta nel centro storico del Comune di Ponteranica e pertanto restano consolidati allo stato di fatto tutti i parametri urbanistici.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si evidenzia che l'area in esecuzione, nonché l'ambito del centro storico di Ponteranica e gran parte del suo territorio comunale, rientrano nella tutela del Parco dei Colli di Bergamo per come evidenziato nella tavola dei vincoli del Piano di Governo del Territorio comunale. VEDI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DI CUI ALL'ALLEGATO 6

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità urbanistica riscontrata

Regolarizzabili mediante: ****

Descrizione delle opere da aggiornare: Nessuna

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

Note: VEDI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DI CUI ALL'ALLEGATO 6

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV NOVEMBRE 43

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Regolarizzabili mediante: ****

Descrizione delle opere da aggiornare: Nessuna

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

Note: Dal sopralluogo sono emersi ancora piccole sporgenze dovute a pilastri o cassetture di canalizzazione e delle nicchie ricavate nelle murature portanti. Tali elementi si ritiene non siano significativi per operare una variazione catastale di aggiornamento.

**Identificativo corpo: MAPP 3689 - AREA SCOPERTA.
residenziale sito in via IV NOVEMBRE 43**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Regolarizzabili mediante: ****

Descrizione delle opere da aggiornare: Nessuna

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **12/02/2014**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/02/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **12/02/2014**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/02/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: MAPP 3689 - AREA SCOPERTA

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 18/02/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 93000,00; Importo capitale: € 62000,00; Note: Formalità con: Annotazione n. 3822 del 09/07/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBIL; A rogito di OMISSIS in data 12/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/06/2023 ai nn. OMISSIS; Nel pignoramento notificato, la data di nascita () risulta errata nell'anno di nascita. Troviamo infatti indicato l'ann anziché l'ann. Visto l'errore materiale NON OSTATIVO, la trascrizione del pignoramento è stata effettuata con i dati corretti rilevati dal codice fiscale.

Dati precedenti relativi ai corpi: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 18/02/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 93000,00; Importo capitale: € 62000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBIL; A rogito di OMISSIS in data 12/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/06/2023 ai nn. OMISSIS; Nel pignoramento notificato, la data di nascita risulta errata nell'anno di nascita. Troviamo infatti indicato l'anno anziché l'anno . Visto l'errore materiale NON OSTATIVO, la trascrizione del pignoramento è stata effettuata con i dati corretti rilevati dal codice fiscale.

Dati precedenti relativi ai corpi: MAPP 3689 - AREA SCOPERTA

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponteranica (BG), via IV NOVEMBRE 43

Nulla da segnalare

Identificativo corpo: MAPP 3689 - AREA SCOPERTA

residenziale sito in Ponteranica (BG), via IV NOVEMBRE 43

Nulla da segnalare

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE

sito in Ponteranica (BG), via IV NOVEMBRE 43

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: : 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non rilevabili dall'atto notarile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare oggetto di esecuzione non risulta accessibile a soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla da segnalare

Attestazione Prestazione Energetica: SI – VEDI ALLEGATO 7

Indice di prestazione energetica: Classe G - Con consumo annuo di 380,27 kwh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: È stato rintracciato Un attestato di prestazione energetica con identificativo 16169 - 000021/14 Del 28/01/2014 e valido sino al 28/01/2024. Il foglio Catastale indicato nell'attestato di prestazione energetica è il numero 16 anziché il numero 17 che è stato ottenuto successivamente con bonifica catastale

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano e non sono emersi vincoli di prelazione dello Stato in relazione al decreto legislativo 42/2004

Avvertenze ulteriori: Il sottoscritto non ha conoscenza di ulteriori cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione. agli atti sia a conoscenza della sola qui presente esecuzione immobiliare.

Identificativo corpo: MAPP 3689 - AREA SCOPERTA

residenziale sito in Ponteranica (BG), via IV NOVEMBRE 43

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non rilevabili con riferimento all'atto notarile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'area in questione risulta parzialmente accessibile ai soggetti diversamente abili. la porzione recintata ed inglobata indebitamente dal vicino mappale 3121 non è accessibile. Si riscontrano inoltre dislivelli di quota che rendono inaccessibile il mappale oggetto di stima.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla da segnalare

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non vi è attestato di prestazione energetica in quanto trattasi di area scoperta

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non si sono rilevati vincoli di prelazione dello Stato a norma dell'ex decreto legislativo 42/ 2004

Avvertenze ulteriori: Non si ha notizia di cause in corso o presenza di titoli ablativi da parte della pubblica amministrazione. Allo stato attuale risulta nota la presente procedura di esecuzione immobiliare

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	57,00	1,00	57,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
		63,00		58,98

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2002

Zona: PONTERANICA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

Identificativo corpo: MAPP 3689 - AREA SCOPERTA**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2022

Zona: PONTERANICA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI DI TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare in esecuzione non risulta ulteriormente divisibile. L'area scoperta mappale 3689 potrebbe es-

sere venduta separatamente dal mappale 262 subalterno 702 (previo variazione catastale) in quanto non si ritiene sia accessorio rilevante per l'unità immobiliare principale

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponteranica (BG), via IV NOVEMBRE 43

Libero

Identificativo corpo: MAPP 3689 - AREA SCOPERTA

residenziale sito in Ponteranica (BG), via IV NOVEMBRE 43

Altro La porzione immobiliare di cui al mappale 3689 quale area scoperta e accessoria al mappale 262 subalterno 702, risulta parzialmente occupata dal vicino senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

Con riferimento alla mappa catastale, il vicino titolare del mappale 3121 ha impropriamente occupato parte del mappale 3689 recintandolo così da aumentare la propria consistenza immobiliare a scapito del mappale 3689. Vedi documentazione fotografica di cui all'allegato uno, fotografie numero 8 e 9, 37 e 38. I nuovi proprietari, dopo aggiudicazione del lotto, dovranno intraprendere regolare azione legale per rientrare in possesso dell'intera superficie dal mappale attualmente occupata senza alcun titolo. Al momento della relazione di stima non è dato sapere al sottoscritto CTU alcuna data esatta in cui si è potuta verificare l'occupazione, senza alcun titolo, della porzione in esecuzione così che non è dato sapere se l'attuale occupante della porzione di area scoperta di cui al mappale 3689 potrà avanzare eventuale richiesta di usucapione secondo le modalità definite dalla norma.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali, si potrà esprimere il medio valore venale unitario per l'immobile oggetto di stima confrontato ad immobili simili della zona che sono stati recentemente compravenduti.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ponteranica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili edito dalla fimaa ,
Quotazioni OMI, quotazioni dal borsino immobiliare per la provincia di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Con riferimento alle quotazioni OMI da considerarsi vicine ai valori medi di zona abbiamo :

Abitazioni di tipo economico con stato conservativo da considerarsi normale : MINIMO 1.100,00 EURO
MASSIMO 1.300,00 EURO.

12.3 Valutazione corpi:

**MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]
Ponteranica (BG), via IV NOVEMBRE 43**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.874,36.

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali, si potrà esprimere il medio valore venale unitario per l'immobile oggetto di stima confrontato ad immobili simili della zona che sono stati recentemente compravenduti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	57,00	€ 1.100,00	€ 62.700,00
BALCONE	1,98	€ 1.100,00	€ 2.178,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.878,00
FABBRICATO NEL COMPLESSO VETUSTO DI CENTRO STORICO detrazione del 15.00%			€ -9.731,70
SCARSA E DIFFICILE ACCESSIBILITA' detrazione del 15.00%			€ -8.271,95
Valore corpo			€ 46.874,36
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.874,36
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.874,36

**MAPP 3689 - AREA SCOPERTA. residenziale
Ponteranica (BG), via IV NOVEMBRE 43**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.155,00.

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali, si potrà esprimere il medio valore venale unitario per l'immobile oggetto di stima confrontato ad immobili simili della zona che sono stati recentemente compravenduti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AREA SCOPERATA	21,00	€ 1.100,00	€ 23.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.100,00
AREA SCOPERTA detrazione del 90.00%			€ -20.790,00

AREA SCOPERTA CON FORMA RETTANGOLARE STRETTA E LUNGA TIPO PAS-
SAGGIO PEDONALE DI SCARSO UTILIZZO CONCRETO detrazione del 50.00%

€ -1.155,00

Valore corpo € 1.155,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 1.155,00

Valore complessivo diritto e quota € 1.155,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
MAPP 262 - SUB 702 - ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	58,98	€ 46.874,36	€ 46.874,36
MAPP 3689 - AR- EA SCOPERTA	residenziale	21,00	€ 1.155,00	€ 1.155,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per
vizi del bene venduto € 4.802,94

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Eventuale pratica legale per rientrare in possesso del mappale 3689 at-
tualmente in parte occupato senza alcun titolo € -3.000,00

arrotondamento € -26,42

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 40.200,00

Valore diritto e quota € 40.200,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si tro-
va: € 40.200,00

Allegati

- 1_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2_ESTRATTO PGT E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 3_VISURE CATASTALI
- 4_VISURE CONSERVATORIA
- 5_LISTINI IMMOBILIARI
- 6_CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 7_COPIA APE
- FOGLIO RIASSUNTIVO DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI
- SCHEDE DI CONTROLLO
- PERIZIA PRIVACY
- PERIZIA SUCCINTA
- DICHIARAZIONE DI TRASMISSIONE PERIZIA

04-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Claudio Fontanella