

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 12/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Stefania Ceruti

Beni in **Bolgare (BG)**
Località/Frazione
via Giacomo Leopardi, 21

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa siti in Bolgare

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 5 |
| Corpo: A - Appartamento a piano terra | 5 |
| Corpo: B - Autorimessa a piano interrato | 5 |
| 2. DESCRIZIONE | 6 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 6 |
| Corpo: A - Appartamento a piano terra | 6 |
| Corpo: B - Autorimessa a piano interrato | 8 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 9 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 9 |
| Corpo: A - Appartamento a piano terra | 9 |
| Corpo: B - Autorimessa a piano interrato | 10 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 10 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 12 |
| Corpo: A - Appartamento a piano terra | 12 |
| Corpo: B - Autorimessa a piano interrato | 12 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 12 |
| Corpo: A - Appartamento a piano terra | 12 |
| Corpo: B - Autorimessa a piano interrato | 12 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 13 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 13 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 14 |
| Corpo: A - Appartamento a piano terra | 14 |
| Corpo: B - Autorimessa a piano interrato | 14 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 14 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 14 |
| Corpo: A - Appartamento a piano terra | 14 |
| Corpo: B - Autorimessa a piano interrato | 14 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 15 |
| Criterio di stima | 15 |
| Fonti d'informazione | 15 |

| | |
|---|----|
| Valutazione corpi..... | 15 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 16 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 16 |
| Regime fiscale della vendita | 16 |

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2024 alle 09:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Stefania Ceruti
Data nomina: 13-03-2024
Data giuramento: 20-03-2024
Data sopralluogo: 03-04-2024

Cronologia operazioni peritali: A seguito accettazione dell'incarico la scrivente ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- in data 20/03/2024 ha eseguito le prime visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo;
- in data 20/03/2024 ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Bolgare (Bg);
- in data 20/03/2024 ha effettuato il controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 compilando la check list a corredo della presente perizia congiuntamente con il custode nominato;
- in data 28/03/2024 ha eseguito, presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Bolgare (Bg), la verifica della regolarità edilizia delle unità pignorate, ed accertato la classificazione e destinazione d'uso degli immobili in base al vigente PGT e RE, nonché l'esistenza del Certificato di Agibilità della stessa, chiedendo copia di parte della documentazione visionata;
- in data 03/04/2024 ha effettuato il primo sopralluogo congiuntamente con il custode nominato presso le unità immobiliari. In assenza del debitore esecutato è stato possibile eseguire i soli rilievi fotografici degli esterni, rimandando ad un secondo sopralluogo, la visione ed il rilievo delle proprietà inaccessibili;
- in data 05/04/2024 ha ricevuto copia della documentazione relativa alle spese condominiali inerenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento;
- in data 10/04/2024 ha effettuato il secondo sopralluogo congiuntamente con il nuovo custode nominato presso le porzioni immobiliari non accessibili nel primo sopralluogo completando così i rilievi fotografici e metrici di rito;
- in data 18/04/2024, previo inoltre richiesta a mezzo mail all'ufficio anagrafe del comune di Bolgare (Bg) in data 04/04/2024, ha ricevuto i certificati storico di residenza degli occupanti l'immobile e copia dell'estratto di matrimonio dei debitori;
- in data 21/05/2024 ha effettuato un terzo sopralluogo (solo sugli esterni del complesso condominiale) necessario per accertare le corrette consistenze e geometrie delle aree esterne pertinenziali dell'unità immobiliare.

Nel periodo successivo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti la scrivente, rilevando alcune difformità catastali, ha proceduto alla correzione della planimetria catastale dell'appartamento completando così la propria relazione peritale ed i relativi allegati.

Beni in **Bolgare (BG)**
via Giacomo Leopardi, 21

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa siti in Bolgare

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento a piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Giacomo Leopardi, 21

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: - OMISSIS 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, - OMISSIS 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni., foglio 7, particella 4374, subalterno 13, indirizzo via G. Leopardi, 21, piano T, comune Bolgare, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 86 mq - Totale escluse aree scoperte: 77 mq, rendita € 426,08

Derivante da: variazione nel classamento del 21/05/2024. Pratica n. BG0084438 in atti dal 22/05/2024. Protocollo NSD n. Entrate.AGEV-ST1. Registro ufficiale.2227177.21/05/2024 diversa distribuzione degli spazi interni - variazione di toponomastica (n. 84438.1/2024)

Confini: dell'appartamento e giardino esclusivo da nord in senso orario: subalterni 16 e 14, per un secondo lato con i subalterni 14 e 3 e per un terzo lato con il subalterno 12

Espropriazione per pubblica utilità:

alla data del sopralluogo svolto i beni in oggetto non risultano soggetti a procedura di esproprio per pubblica utilità

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento indicati in visura ed i dati indicati nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: B - Autorimessa a piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Giacomo Leopardi, 21

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 - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, - OMISSIS 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni., foglio 7, particella 4374, subalterno 22, indirizzo via Italia SNC, piano S1, comune Bolgare, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, superficie 27 mq, rendita € 36,82

Derivante da: variazione nel classamento del 13/06/2022. Pratica n. 200486 in atti dal 13/06/2002 variazione di classamento (n. 7642.1/2002)

Confini: dell'autorimessa da nord in senso orario: - proprietà di terzi (sub. 23); - corsello comune di accesso e manovra (BCNC 701); - proprietà di terzi (sub. 21); - terrapieno

Espropriazione per pubblica utilità:

alla data del sopralluogo svolto i beni in oggetto non risultano soggetti a procedura di esproprio per pubblica utilità

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento indicati in visura ed i dati indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto, occupano porzione di fabbricato condominiale isolato elevantesi per 2 piani fuori terra oltre ad un piano interrato, edificato in zona semicentrale del comune di Bolgare (Bg), in tessuto edificato di tipo residenziale con buone aree a parcheggio e viabilità di tipo locale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola secondaria di primo grado (100 m), scuola dell'infanzia (400 m), municipio (400 m)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale Oglio nord, lago d'Iseo.

Attrazioni storiche: Castello di Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: Autobus - Linea D 400 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Appartamento a piano terra**

Trattasi abitazione con accesso indipendente posta a piano terra (primo fuori terra) in fabbricato residenziale di complessivi due piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

L'appartamento risulta così distribuito: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio, con annesse due porzioni di giardino esclusivo.

Superficie complessiva di circa mq **197,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 270
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto di analisi, si presenta un buono stato di conservazione. Le aree esterne comuni si presentano in discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Cancello</i> | tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone Riferito limitatamente a: cancello pedonale di ingresso esclusivo alla proprietà |
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: anta singola e/o doppia a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: discrete |
| <i>Infissi interni</i> | tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone |
| <i>Pareti esterne</i> | materiale: a doppia fodera coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone |
| <i>Pavim. Esterna</i> | materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: piastrelle in grès/ceramica condizioni: buone |
| <i>Plafoni</i> | materiale: stabilitura condizioni: buone |
| <i>Rivestimento</i> | ubicazione: bagni e cucina materiale: ceramica condizioni: buone |
| Impianti | |
| <i>Citofonico</i> | tipologia: audio condizioni: discrete conformità: con dichiarazione di conformità Note: dichiarazione di conformità del 10/12/2001 |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità Note: dichiarazione di conformità del 10/12/2001 |
| <i>Gas</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità Note: dichiarazione di conformità del 15/10/2001 |

| | |
|----------------|---|
| <i>Idrico</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: non è stato possibile verificare la conformità degli impianti |
| <i>Termico</i> | tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: discrete conformità: ultimo controllo dell'efficienza energetica (prova fumi) eseguito nei termini di legge |

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> | SI |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Tipologia di impianto</i> | autonomo |
| <i>Stato impianto</i> | buono |
| <i>Potenza nominale</i> | 24 kW |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 2001 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i> | SI |

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - Autorimessa a piano interrato**

Trattasi autorimessa per n. 2 posti auto con accesso comune posta a piano interrato (primo entro terra) in fabbricato residenziale di complessivi due piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto di analisi, si presenta un buono stato di conservazione. Le aree esterne comuni si presentano in discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive | |
|--|--|
| <i>Cancello</i> | tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: cancello carrale di ingresso alle autorimesse |
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: anta basculante materiale: ferro |

| | |
|-----------------------|--|
| | condizioni: buone |
| <i>Pareti esterne</i> | materiale: c.a. e muratura in blocchi di cls condizioni: buone |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: battuto di cemento condizioni: buone |
| Impianti | |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: con cavi a vista tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità Note: dichiarazione di conformità del 10/12/2001 |

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> | SI |

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: Concessione Edilizia n. 3184/2000**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione di n. 14 unità abitative

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/05/1999 al n. di prot. 3355

Rilascio in data 18/02/2000 al n. di prot. 3184

Numero pratica: D.I.A. n. 5883/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Varianti in corso d'opera alla C.E. n. 3184 del 18/02/2000

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/09/2001 al n. di prot. 5883

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 5883

Abitabilità/agibilità in data 21/03/2002 al n. di prot. 7

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento a piano terra e B - Autorimessa a piano interrato**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Appartamento a piano terra.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Giacomo Leopardi, 21**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dall'esame delle pratiche edilizie depositate presso l'Amministrazione Comunale di Bolgare (Bg) sono emerse alcune difformità rispetto allo stato di fatto dei beni.

In particolare l'immobile, è stato oggetto di alcune modifiche, più precisamente:

- a) il divisorio posto a separazione fra la zona soggiorno e la cucina è stato traslato di circa 20 cm a favore di una maggiore dimensione del locale cucina;
- b) è stata realizzata una tettoia in cemento armato e manto in tegole a copertura/protezione dell'ingresso all'abitazione;
- c) è stata realizzata una tettoia con struttura portante in legno infissa a terra con manto di copertura in pannelli

di policarbonato insistente sul giardino di proprietà accessibile dalla portafinestra del locale cucina.

Le difformità rilevate di cui al punto a) e b) risultano sanabili, diversamente la tettoia di cui al punto c) essendo stata realizzata ad una distanza inferiore a m 1,50 dal confine di proprietà non può essere sanata e pertanto dovrà essere rimossa.

Si precisa che la tettoia di cui al punto b), insiste sulla facciata considerata parte condominiale e pertanto la sua regolarizzazione dovrà essere preventivamente autorizzata anche dal condominio.

Regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata di inizio lavori asseverata (SCIA) in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Le difformità sanabili potranno essere regolarizzate mediante Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria nella quale indicare le difformità rilevate.

| Oneri di regolarizzazione | |
|--------------------------------------|------------|
| Stima spese tecniche | € 1.000,00 |
| Stima sanzioni | € 516,00 |
| Diritti di segreteria | € 100,00 |
| Stima rimozione tettoia non sanabile | € 200,00 |
| Totale oneri: € 1.816,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: B - Autorimessa a piano interrato.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Giacomo Leopardi, 21**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di Consiglio Comunale n.19 del 13/04/2012 Variante n. 1/2011 del PGT vigente |
| Zona omogenea: | Residenziale consolidato (art. III.4.2.2 |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>Art. III.4.2.2. Ambito residenziale consolidato (Bc) ed immobili isolati in zone non urbanizzate</p> <p>a. Definizione e principi</p> <p>Zone consolidate prevalentemente residenziali</p> <p>b. Modalità di intervento</p> <p>Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 2.000 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano esecutivo o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale. Sono escluse dalla suddetta prescrizione le aree libere provenienti da Piani Attuativi non edificate entro i termini convenzionati ma con obblighi relativi a standard ed a opere di urbanizzazione ottemperati poiché inclusi dalla variante n.° 1/2011 del P.G.T. vigente negli ambiti consolidati e quindi edificabili con interventi edilizi diretti secondo le previsioni ed i diritti edificatori dei Piani Attuativi di provenienza e assoggettati a nuovi oneri di urbanizzazione. Nei casi di attuazione tramite</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>pianificazione esecutiva o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo.</p> <p>c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.</p> <p>If Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,5 (1)</p> <p>Qc Rapporto di copertura % 30 (1)</p> <p>Qo Rapporto di occupazione % 50</p> <p>Ip Indice di permeabilità % 30 H Altezza ml 10 (2)</p> <p>Dc Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ml Art. I.4.2.2</p> <p>Df Distanze minima tra fabbricati ml Art. I.4.2.3</p> <p>Ds Distanza minima del fabbricato dalle strade ml Art. I.4.2.4 (1)</p> <p>Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria ed il rapporto di copertura esistenti siano superiori ne è consentito il loro mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri; Viene altresì stabilito che per la porzione dell'ambito consolidato individuata le porzioni degli ambiti consolidati individuate nella tavola delle previsioni di piano – sintesi con la sigla le sigle "Bc2" e "Bc3" di proprietà comunale in fase attuativa si dovrà rispettare l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 1,2. (2) Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore non ne è consentito il mantenimento nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale. Si stabilisce inoltre che per la porzione dell'ambito consolidato individuata nella tavola delle previsioni di piano – sintesi con la sigla "Bc2" in fase attuativa si dovrà rispettare l'altezza massima di ml. 7,50. Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità abitative e di Piano Esecutivo, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'Art. II.2.2.1., dovranno essere reperite le seguenti aree: - parcheggi di uso privato pari a mq 1,00/10 mc di volume edificato di superficie effettiva di parcheggio, esclusa quindi quella per l'accesso e la manovra. Per la porzione dell'ambito consolidato individuata nella tavola delle previsioni di piano-sintesi con la sigla "Bc1" in fase attuativa (ovvero istanza di permesso di costruire convenzionato) si dovrà rispettare lo schema planivolumetrico contraddistinto dalla lettera "B" presentato dai proprietari dell'area con l'osservazione n° 32 in data 30-09-2008 prot. con n.° 9262. È comunque ammessa diversa soluzione tipologica planivolumetrica da proporsi all'Amministrazione Comunale in fase attuativa, fatti salvi gli impegni già assunti dai proprietari con la predetta osservazione, il rispetto degli articoli I.3.1.4., II.2.2.1., II.2.2.2.</p> |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento a piano terra e B - Autorimessa a piano interrato

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Appartamento a piano terra.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Giacomo Leopardi, 21**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si segnala che ai fini catastali dal rilievo svolto in occasione del sopralluogo, lo stato dei luoghi è risultato parzialmente difforme rispetto alle planimetrie catastali reperite. In particolare, fra le opere eseguite in difformità, così come richiamato nel capitolo relativo alla conformità edilizia a cui si rimanda, sono state rilevate:

- a) parziale difformità nella giacitura e consistenza dei tavolati divisorii di separazione fra il locale soggiorno e la cucina, nonché del tavolato fra locale bagno e disimpegno;
- b) realizzazione di una tettoia con struttura portante in legno infissa a terra con manto di copertura in pannelli di policarbonato insistente sul giardino di proprietà accessibile dalla portafinestra del locale cucina. Le difformità rilevate al punto a) risultano sanabili, diversamente la tettoia di cui al punto b) essendo stata realizzata ad una distanza inferiore a m 1,50 dal confine di proprietà non può essere sanata e pertanto dovrà essere rimossa.

Regolarizzabili mediante: Dichiarazione di Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Le difformità sanabili come sopra esposto sono state regolarizzate a cura della scrivente mediante variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni - variazione di toponomastica del 21/05/2024, di cui alla denuncia prot. n. BG0084438 del 22/05/2024.

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

Note: Si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Dall'analisi del documento risulta che la stessa indica i dati catastali attuali e storici dei beni oggetto di pignoramento con la sola esclusione dell'ultimo aggiornamento catastale operato dalla scrivente ai fini della regolarità catastale così come richiesto nelle disposizioni di cui al punto 6) dell'incarico conferito.

**Identificativo corpo: B - Autorimessa a piano interrato.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Giacomo Leopardi, 21**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennio al 18/09/2006.

In forza di assegnazione a socio di cooperativa edilizia - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
Proprietari dal 18/09/2006 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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento a piano terra e B - Autorimessa a piano interrato

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 18/09/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 26/09/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 310.000,00; Importo capitale: € 155.000,00; Note: Durata: anni 28.
NOTE: OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/02/2024 ai nn. OMISSIS trascritto a Bergamo in data 16/02/2024 ai nn. OMISSIS.
NOTE: OMISSIS

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Servitù di elettrodotto; trascritto a Bergamo in data 24/08/1976 ai nn. OMISSIS; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di OMISSIS gravante sull'originaria particella 566.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Servitù di elettrodotto; trascritto a Bergamo in data 25/06/1992 ai nn. OMISSIS; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di OMISSIS gravante sull'originaria particella 566.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento a piano terra e B - Autorimessa a piano interrato

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:**

I beni pignorati, dalla documentazione agli atti e dai titoli e patti di provenienza esaminati, non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento a piano terra e B - Autorimessa a piano interrato

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Appartamento a piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bolgare (BG), via Giacomo Leopardi, 21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1000,00 circa.

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:

Rata n. 3 del 15/06/2024: 147,00 €

- Rata n.4 del 10/08/2024: 147,00 €

- Ratan.5 del 15/10/2024: 147,00 €

- Rata n.6 del 15/12/2024: 147,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A - Appartamento a piano terra

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|----------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| appartamento | sup lorda di pavimento | 77,00 | 1,00 | 77,00 |
| aree esterne pertinenziali | sup lorda di pavimento | 77,00 | 0,10 | 7,70 |
| aree esterne pertinenziali | sup lorda di pavimento | 43,00 | 0,02 | 0,86 |
| | | 197,00 | | 85,56 |

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: B - Autorimessa a piano interrato

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| autorimessa | sup lorda di pavimento | 30,00 | 1,00 | 30,00 |
| | | 30,00 | | 30,00 |

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento dell'intera proprietà. Ciò premesso, l'immobile per le sue caratteristiche tipologico-funzionali, non risulta comodamente divisibile e pertanto, tutti i beni ricompresi nella presente relazione peritale costituiscono un unico lotto indivisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo:** A - Appartamento a piano terra**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bolgare (BG), via Giacomo Leopardi, 21****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Identificativo corpo:** B - Autorimessa a piano interrato**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bolgare (BG), via Giacomo Leopardi, 21****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (opere murarie esterne, recinzioni, ecc.). La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. Ciò atteso, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la vetustà dell'immobile, edificato nel 2001, l'ubicazione del bene, posto al piano semicentrale con buona disponibilità di parcheggi, il taglio tipologico dell'unità immobiliare di dimensione medie e ben distribuito con discreto stato di manutenzione e la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso può essere considerato discreto.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Bolgare (Bg);
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: in sito.

12.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento a piano terra. Abitazione di tipo civile [A2]****Bolgare (BG), via Giacomo Leopardi, 21**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.950,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| appartamento | 77,00 | € 1.250,00 | € 96.250,00 |
| aree esterne pertinenziali | 7,70 | € 1.250,00 | € 9.625,00 |
| aree esterne pertinenziali | 0,86 | € 1.250,00 | € 1.075,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 106.950,00 |
| Valore corpo | | | € 106.950,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 106.950,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 106.950,00 |

B - Autorimessa a piano interrato. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Bolgare (BG), via Giacomo Leopardi, 21**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 20.000,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| autorimessa | 30,00 | € 666,67 | € 20.000,00 |
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo | | | € 20.000,00 |

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo | € 20.000,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 20.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 20.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------------------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - Appartamento a piano terra | Abitazione di tipo civile [A2] | 85,56 | € 106.950,00 | € 106.950,00 |
| B - Autorimessa a piano interrato | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 30,00 | € 20.000,00 | € 20.000,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|--------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 19.042,50 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 1.816,00 |
| arrotondamento | € -91,50 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 106.000,00 |
| Valore diritto e quota | € 106.000,00 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 106.000,00 |
|---|---------------------|

12.6 Regime fiscale della vendita

I soggetti esecutati, sono proprietari dei beni in oggetto in qualità di persone fisiche non esercenti attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA

28-05-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Stefania Ceruti