

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 268/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

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

Beni in **Palosco (BG)**
Località/Frazione
Via Umberto I, n.9

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2023 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni

Data nomina: 28-06-2023

Data giuramento: 30-06-2023

Data sopralluogo: 15-09-2023

Cronologia operazioni peritali: Premesso che, in data 28 GIUGNO 2023, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Luca FUZIO, conferiva la gradita nomina di Esperto Stimatore all'Arch. Sergio MORONI, con studio professionale in Bergamo, via S. Tomaso nr.88, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1037 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°175. Nella giornata del 30/06/2023 il sottoscritto Esperto Stimatore, sottoscriveva il verbale di accettazione incarico e giuramento esperto, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 08/11/2023 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali. L'Esperto Stimatore ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali effettuando, innanzitutto, la verifica della documentazione agli atti e le verifiche necessarie presso i competenti uffici, al fine di accertare eventuali incongruenze e/o variazioni. In data 15 settembre 2023 effettuava il sopralluogo con accesso agli immobili in oggetto ed infine l'accesso all'Ufficio Tecnico per presa visione delle licenze edilizie riguardanti l'immobile oggetto di perizia.

Beni in **Palosco (BG)**
Via Umberto I, n.9

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Umberto I, n.9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS (MI), c.f. OMISSIS per la quota di 1/1 di Proprietà, foglio 18, particella 582, subalterno 704, indirizzo Via Umberto I, n. 9, piano T-1-2, comune Palosco (G295), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 146 mq. Totale escluse aree scoperte: 146 mq., rendita € 356,36

Derivante da: -VARIAZIONE del 28/02/2008 Pratica n. BG0074538 in atti dal 28/02/2008 DIVISIONE-FUSIONERISTRUTTURAZIONE (n. 4857.1/2008); -VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/03/2009 Pratica n. BG0069049 in atti dal 02/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5203.1/2009); -Atto del 27/03/2019 Pubblico ufficiale BARATTERI ADRIANO Sede MARTINENGO (BG) Repertorio n. 64469 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10550.1/2019 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 29/03/2019

Confini: Da Nord in senso orario: prospetto su corte comune, altra unità abitativa, prospetto su via pubblica, altra unità abitativa e portico comune.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è posta nel tessuto urbano di antica formazione del centro storico di Palosco (BG), a poca distanza dalla piazza Castello su cui si affacciano il Municipio, la torre Mastio, la chiesa parrocchiale di San Lorenzo con il rispettivo auditorium ed il sontuoso palazzo Di Noto dr. Antonio con rispettivo giardino storico. Il centro storico di Palosco è prevalentemente pianeggiante con tutta una serie di edifici lineari che si affacciano rasenti sulle diverse vie del nucleo storico. L'immobile fa parte di un complesso condominiale collegato direttamente alla strada comunale di via Umberto I, al civico nr. 12. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT di Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione nel tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione Centro Storico (CS) Nella zona vi è la presenza di numerose attività commerciali e ricreative, concentrate prevalentemente attorno alla piazza Castello e nelle vie limitrofe. Il fabbricato fa parte della cortina di edifici con affaccio diretto sulla strada pubblica, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed agricola, e con una tipologia che presenta corpi di fabbrica con ampio portale d'ingresso collegato ad un androne che conduce ad un porticato e, a seguire, una corte e/o semi-corte interna che costituisce il tessuto residenziale caratteristico del nucleo storico.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il Corpo A è costituito da appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto), composto da un ampio soggiorno su cui si affaccia il soppalco del piano superiore, un ingresso collegato direttamente alla cucina e al disimpegno della zona notte, costituita da una camera matrimoniale, una cameretta e un bagno cieco. Il piano superiore o sottotetto è accessibile da una scala interna a chiocciola che conduce ad un locale definito soppalco con lucernario centrale, che si collega ad un locale accessorio definito stenditoio e a un locale bagno/lavanderia, con rispettivi lucernari per l'illuminazione naturale dei locali.

L'unità immobiliare è posta in un edificio condominiale con sviluppo su tre piani fuori terra, collegato direttamente ad un corpo di fabbrica più basso, con due piani fuori terra, che costituisce geometricamente nell'insieme la semicorte interna, con cortile pavimentato e un giardino di proprietà dell'edificio confinante separati da una muratura di confine.

Superficie complessiva di circa mq **141,45**

E' posto al piano: primo e secondo

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

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale.

Le parti comuni condominiali, ingresso, scala, aree esterne si presentano in un discreto stato di manutenzione e pulizia generale.

Caratteristiche Strutturali: Edificio di antica formazione ristrutturato, nella parte dove è posta l'unità abitativa oggetto di pignoramento, nel 1977 con formazione dei nuovi solai in latero-cemento rinforzati, spessore 22 cm, con travi e pilasti in c.a. Le pareti perimetrali dell'edificio mantenendo le murature originarie in pietrame e laterizio, spessore dai 50 ai 70 cm, con nuovi tavolati di laterizio di divisione interna dei locali. Tetto a doppia falda in latero-cemento, spessore 22 cm, rinforzate con travi in c.a. a tutto spessore, con strato isolante in pannelli di lana di roccia e manto di copertura con tegole, tipo portoghese, con canali di gronda, scossaline e pluviali in rame.

Componenti edilizie e costruttive: facciata principale, rasente la strada pubblica, presenta centralmente un portale d'ingresso con spalle ed arco a tutto sesto in conci di pietra sormontato da un arco sporgente in conci di mattoni, sul lato destro un doppio ingresso con arco e spalle in conci di mattoni facciavista per il locale dell'attività commerciale del piano terra, con vetrine espositive e cancellate metalliche di protezione, sul lato sinistro due finestre con davanzali ed architravi in massello di pietra di Sarnico con inferriate metalliche e, al piano superiore, sul lato sinistro finestre con davanzali in lastre di marmo e sul lato destro, sopra il negozio, finestre con davanzali e architravi in prefabbricati di clsa, con spalle laterali in conci di mattoni facciavista. Intonaco della facciata sul lato sinistro e sopra il portale in rustico di malta cementizia e sul lato destro con finitura a civile, spatolato color terra di Siena di recente formazione al piano terra e plastificato a grana fine, color grigio perla al piano superiore. Zoccolatura di base in strollato cementizio a frana media su tutta la facciata. La facciata interna del corpo di fabbrica dove è collocato l'unità abitativa oggetto di pignoramento presenta un intonaco con finitura in plastificato a grana fine, color terra di Siena. Con contorni delle finestre in piane di lastre di Travertino, spessore 3 cm, con serramenti in legno,

color bianco avorio e avvolgibili in pvc, color grigio perla. Le pareti e soffitti dell'androne d'ingresso, porticato comune, loggiato e vano scala, sono prevalentemente con finitura a civile, colore bianco.

Dal portale d'ingresso, rasente la via Umberto I, protetto da una cancellata metallica ad unico battente, con cancelletto pedonale centrale (munito di elettro-serratura), si accede all'androne d'ingresso collegato al porticato comune e al cortile interno, pavimentati in lastre opus incertum di porfido. Sul lato sinistro del porticato comune una scala di collegamento al piano superiore, con rampe in getto di c.a. e gradini rivestiti in lastre prefabbricate di graniglia, con parapetto in ringhiera metallica a disegno semplice, color antracite, che conduce al loggiato del primo piano, pavimentato in massetto di cls con finitura in bocciardato, da dove si accede all'unità abitativa oggetto di pignoramento.

Dal loggiato del corpo principale si accede al corpo di fabbrica collegato, che presenta un ballatoio di collegamento alle altre unità abitative condominiali, con pavimentazione contornata da lastre di granito e pavimento in piastrelle di grès porcellanato antiscivolo. Ballatoio protetto da parapetto in ringhiera metallica a disegno semplice, color antracite. A lato dell'ingresso dell'unità abitativa oggetto di pignoramento è collocata una scala con struttura, gradini e parapetto in legno che dà accesso al sottotetto di altra proprietà confinante.

Il tetto del corpo di fabbrica dove è collocata l'unità abitativa oggetto di pignoramento è a doppia falda in laterocemento con strato isolante in lana di roccia posto sull'estradosso, gronde esterne in c.a., color bianco, manto di copertura in tegole di laterizio, tipo portoghese, con canali di gronda, scossaline e pluviali in rame.

Il tetto del corpo di fabbrica a copertura del vano scala, del loggiato e di altre abitazioni condominiali, presenta orditure, primaria e secondaria, e assito in legno, con gronde esterne con travetti ed assito in legno, tinto noce, manto di copertura in tegole di laterizio, tipo portoghese, con canali di gronda, scossaline e pluviali in rame.

APPARTAMENTO corpo A: i locali interni del piano primo e secondo (sottotetto) presentano pareti e soffitti intonacati a civile, color bianco, con le pareti delle stanze rivestite da carta di parato a motivi decorativi floreali. I pavimenti del soggiorno e cucina, sono in piastrelle di ceramica (22x31 cm), color effetto rosso terracotta, con rivestimento cucina in ceramica (20x20 cm), fino all'altezza di 1,60 mt, color bianco con decorazioni a quadrati geometri. I pavimenti della zona notte, di camere e disimpegno, sono in piastrelle di ceramica (20x20 cm), color effetto rosso terracotta, pavimento del bagno in riquadri (33x33 cm) di linoleum, incollati sul pavimento preesistente, con rivestimento in piastrelle di ceramica (20x20 cm), fino all'altezza di 2,38 mt, nei colori bianco e nero, posate con lineamenti geometrici alterni. Zoccolini in ceramica simile ai pavimenti, con altezza 8 cm. Al piano secondo o sottotetto pavimenti in piastrelle di ceramica (33x33 cm), con effetto finto marmo chiaro. Lavanderia/bagno con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica (20x20 cm), nei colori bianco e marroncino, posate con lineamenti decorativi geometrici e rivestimento a tutt'altezza. Le aperture sul lato strada presentano architravi e davanzali, spessore 8 cm, in prefabbricati cementizi, colore pietra di Sarnico, con spalle in conci di mattoni facciavista; mentre le aperture sul lato della semi-corte interna presentano contorni in lastre di travertino, spessore 3 cm. Finestre con serramenti in legno massello di abete, con spessore 54 mm, verniciati color bianco avorio, con vetrate termoisolanti, con avvolgibili in pvc, color grigio perla, con cassonetti interni in pannelli di legno, sporgenti dalla linearità delle pareti, verniciati color bianco avorio. Portoncino d'ingresso in legno tamburato con serratura semplice come le porte interne sempre in legno tamburato, verniciate nel colore bianco avorio. Dal soggiorno si accede al piano soprastante (sottotetto) tramite una scala a chiocciola, con foro di apertura nel soffitto con diametro 130 cm, con struttura, gradini, parapetto e corrimano in metallo verniciato, con pedate a pie d'oca rivestiti in gomma a bolli antiscivolo. I locali del sottotetto, ad uso di servizio (soppalco, stenditoio e lavanderia), presentano soffitti che corrispondono alle falde inclinate del tetto con lucernario centrale in ogni locale, che presentano serramenti apribili a vasistas, in legno massello con doppi vetri, verniciati color bianco avorio. I serramenti dei lucernari sono in parte degradati e il lucernario del locale stenditoio è privo della vetrata e protetto esternamente da un semplice pannello di compensato marino. Il locale ad uso soppalco si affaccia direttamente sul soggiorno e presenta un parapetto di parte in muratura intonacata a civile, spessore 23 cm, e in parte in legno massello con scossalina superior, con spigoli arrotondati, color tinto noce.

Un RIPOSTIGLIO al piano terra di proprietà esclusiva, ad uso locale caldaia, realizzato presumibilmente nel 2008, che presenta due pareti laterali addossate al corpo principale e la parete del lato Nord/Ovest addossata alla muratura di confine. Murature intonacate a civile, color bianco, in parte degradate all'interno del locale ripostiglio per umidità di risalita. La porta d'ingresso è posta sul lato rivolto verso il cortile interno e presenta un telaio a struttura metallica e pannellatura in lamiera con fori di ventilazione nella parte bassa, munita di serratura semplice, Sul lato superiore della porta è posta una griglia metallica di ventilazione e areazione del locale. Il tetto del locale caldaia è a mezzo padiglione e continua sui locali con-

finanti a servizio del negozio, presentando falde in latero-cemento, con manto di copertura in tegole di laterizio, tipo portoghese, con canali di gronda, scossaline e pluviale in rame.

Riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, con caldaia murale a parete, posta nel locale caldaia al piano terra, a gas metano della Ditta RIELLO, modello Residence, con camera stagna, con potenza termica nominale utile kW24, che alimenta i caloriferi, dell'unità abitativa dei piani superiori, distribuiti nei diversi locali, nel modello a radiatori lamellari in alluminio, verniciati a caldo, prevalentemente posti sotto le finestre. La caldaia è priva del libretto di manutenzione, delle certificazioni di revisione e prova fumi (non disponibili e reperibili) e del rispettivo codice impianto CURIT, relativo alla campagna di controllo impianti di Regione Lombardia.

Impianti condominiali funzionanti (idrico, fognatura, citofono e antenna TV) e a norma; impianti interni di proprietà, elettrico e telefonico, a norma rispetto all'anno di realizzazione 1978.

Nel ripostiglio del locale caldaia, al piano terra, l'impianto elettrico è a norma, realizzato nel 2008, con quadro elettrico, interruttore luce, presa elettrica e canaline esterne in pvc.

Viene rilevato che nel locale cucina e in parte nel soggiorno e nel bagno sono evidenti vistose macchie di umidità e muffe, dovute alla mancata ventilazione dei locali o all'uso sproporzionato della cucina (cucina cinese) mancante della cappa di aspirazione dei fumi.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 719/1977

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Restauro e Ristrutturazione Edilizia di fabbricato, relativi alla formazione di un negozio al piano terra e abitazione al piano primo e secondo (sottotetto)

Oggetto: Ristrutturazione Edilizia

Rilascio in data 24/06/1977 al n. di prot. 716

Abitabilità/agibilità in data 27/02/2009 al n. di prot. 1498/09

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Umberto I, n.9

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità nella realizzazione della scala interna all'appartamento e locale caldaia al piano terra da demolire.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: esatta rappresentazione della scala interna con certificato di collaudo e demolizione locale caldaia al piano terra

Oneri di regolarizzazione	
<i>sanzione per pratica in sanatoria</i>	€ 1.000,00
<i>Certificato di collaudo statico</i>	€ 600,00
<i>Spese tecniche per redazione pratica</i>	€ 1.200,00
<i>demolizione locale caldaia e costituzione nuovo armadietto metallico a protezione caldaia</i>	€ 800,00
Totale oneri: € 3.600,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Conformità urbanistico edilizia: non verificata. Internamente non è stata presentata alcuna richiesta di variante della scala interna, rispetto alla C.E. N. 716 del 24/06/1977, che attualmente risulta essere stata realizzata a chiocciola e quindi non conforme agli atti depositati e che sarà oggetto di richiesta di sanatoria per opere interne accompagnata da un certificato di collaudo statico per il foro realizzato nel solaio in latero-cemento. Inoltre, il locale caldaia posto al piano terra, seppur rilevato catastalmente è stato realizzato senza alcuna autorizzazione, non conforme agli atti depositati e in quanto aumento di volumetria e per la mancanza delle distanze tra edifici (minore di 5 mt.) non potrà essere sanata ma sarà oggetto di demolizione, come è stato potuto accertare con il tecnico comunale.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Umberto I, n.9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.15 del 10/11/2015
Zona omogenea:	Centro Storico CS - Nuclei di antica Formazione (Art.46-47-48-49 NTA)
Norme tecniche di attuazione:	<p>capo 2A Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione art.46 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione Centro Storico (CS) Il PGT individua i perimetri degli insediamenti e dei nuclei urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante dei medesimi. art.47 Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse nell'ambito del Tessuto urbano consolidato - nuclei antica formazione Centro Storico (CS) art.48 Modalità di intervento Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti (se non diversamente specificato) per i quali è prescritto il rilascio del "titolo abilitativo convenzionato" o atto d'obbligo. Sarà cura dell'amministrazione determinare il valore degli oneri che consentano di monetizzare le aree standard dovute nei seguenti casi: - cambio di destinazione d'uso da S.N.R. a S.U. - aumento di S.U. - aumento di Unità Immobiliari indipendentemente dalla dimensione dell'intervento e del procedimento amministrativo. Si specifica che il cambio di destinazione d'uso, anche parziale, è sempre subordinato al rilascio di "titolo abilitativo convenzionato", atto d'obbligo o di "piano attuativo" ove richiesto. art. 49 Azioni e Interventi 1. Le azioni sono i principi generali e complessi attraverso cui si dispiegano le indicazioni programmatiche del Piano. 2. Gli interventi descrivono le operazioni capillari attivate dal Piano. 3. Le "Schede azioni ed interventi" hanno valore prescrittivo per le parti in esse regolamentate, restando la possibilità di attuare sugli edifici, complessi e/o aree, gli interventi e le azioni integrative atte al completamento dei caratteri complessivi del progetto. Tali elementi integrativi dovranno essere comunque coerenti con l'impostazione dei caratteri degli aspetti prescrittivi e costituiranno integrazione delle "Schede azioni ed interventi". art. 50 Spazi edificati, degli spazi aperti e degli spazi di relazione La presente disciplina è ispirata ai criteri generali di conservazione e manutenzione, integrazione, innovazione. Tale disciplina si esplica sia per gli spazi edificati, che per gli spazi aperti e di relazione, ritenendo inscindibile la loro correlazione disciplinare. Entro tali criteri generali si esplica la disciplina introdotta dalla Tavola denominata "Unità Organiche" e dalle "Schede azioni ed interventi". art. 51 Unità Organiche di intervento L'intero ambito del centro Storico è ripartito in "Unità Organiche di intervento" (UO). La loro individuazione risponde a criteri morfo-tipologici, di lettura degli spazi edificati e degli spazi aperti e di coerenza rispetto alle possibilità di interrogazione delle informazioni residenti nella piattaforma informativa del Piano. Per ogni U.O. una scheda normativa definisce: il sistema di relazioni e coerenze delle operazioni di Piano; i criteri e le categorie d'intervento attribuite; le destinazioni d'uso ammissibili e quelle escluse; le eventuali indicazioni progettuali relative agli esiti fisici dell'intervento, nonché il rimando a schede progetto; le indicazioni relative agli elementi architettonici riscontrabili. Le schede relative a tutte le U.O. sono raccolte in apposito allegato di Piano denominato "Schede azioni ed interventi".</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Umberto I, n.9

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

Note: Conformità catastale: verificata in riferimento al Certificato di agibilità/abitabilità del 27/02/2009. Si precisa che il locale caldaia posto al piano terra, seppur rilevato catastalmente è stato realizzato senza alcuna autorizzazione, e in quanto aumento di volumetria e per la mancanza delle distanze tra edifici (minore di 5 mt.) non potrà essere sanato e dovrà essere oggetto di demolizione. Pertanto a seguito della demolizione, di quanto sopra, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 11/03/2008.

Note: Ai Sig.ri Bianchi Angelo e Bariselli Irene era pervenuto in forza di: - Successione apertasi in data 04/02/1956 con il quale il sig. Bianchi Angelo riceveva l'originale mappale 852 sub. 3 dal Sig. Bianchi Giuseppe per quota 2/14 di piena proprietà (gravata da usufrutto uxorio a favore della Sig.ra Franzoni Agnese nata a Telgate (BG) il 21/01/1916; -Atto di compravendita e di cessione quote per scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizione dal Dott. Gian Mario Grazioli, Notaio in Bergamo, in data 04/04/1977 rep. n. 33627 e trascritto a Bergamo in data 04/05/1977 ai n.ri 9354/7875 con il quale il Sig. Bianchi Angelo predetto acquistava, in regime di comunione dei beni con la Sig.ra Barisella Irene predetta (nota repertoriata al solo Bianchi Angelo), l'originario mappale 582 sub. 2 dalla Sig.ra Franzoni Agnese per quota di 1/1 di piena proprietà e l'originario mappale 582 sub. 3 dai Sig,ri Bianchi Giovanna, nata a Palosco il 23/09/1942, Bianchi Maria nata a Palosco l'01/10/1944, Bianchi Benvenuto, nato a Palosco il 04/01/1947, Bianchi Ettore, nato a Palosco il 17/02/1949, Bianchi Giacomo, nato a Palosco il 04/12/1950 e Bianchi Davide nato a Palosco il 17/10/1953 per quota 12/14 di piena proprietà (gravata da usufrutto uxorio a favore della Sig.ra Franzoni Agnese; -Ricongiungimento usufrutto parziale alla nuda proprietà in morte della Sig.ra Franzoni Agnese suddetta avvenuta in data 14/02/1998 relativamente all'originario mappale 582 sub. 3; -Atto di compravendita a rogito dott. Massimo Mastrodonato, Notaio in San Giovanni Bianco (BG), in data 11/02/2008 rep. n. 1369 e trascritto a Bergamo in data 18/02/2008 ai n.ri 11763/7505 con il quale la Sig.ra Bariselli Irene acquistava in regime di separazione dei beni, l'originario mappale 582 sub. 3 dal Sig. Bianchi Angelo per quota 1/14 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/03/2008 al 19/09/2018. 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 19/09/2018 al 27/03/2019. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/03/2019 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: Certificato Attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del Dott. Stefano Finardi di Graziano, Notaio in Treviglio del 14/06/2023 ed ispezione ipotecaria del 04/10/2023.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Garanzia di Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 27/03/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/03/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 181900,00; Importo capitale: € 107000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 31/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2023 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 03/04/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Ipoteca volontaria a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS somma iscritta Euro 276000,00, somma capitale Euro 138000,00, durata 30 anni.; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/03/2008 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Decreto di trasferimento immobili; A rogito di OMISSIS in data 19/09/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/02/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Palosco (BG), Via Umberto I, n.9

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non vi è un condominio le spese generali vengono suddivise tra le unità immobiliari..

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P1- INGRESSO SOGGIORNO	sup lorda di pavimento	36,55	1,00	36,55
P1-CUCINA	sup lorda di pavimento	11,40	1,00	11,40
P1-DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	2,85	1,00	2,85
P1-CAMERA	sup lorda di pavimento	21,25	1,00	21,25
P1-CAMERETTA	sup lorda di pavimento	13,95	1,00	13,95
P1-BAGNO	sup lorda di pavimento	6,50	1,00	6,50
P2-SOPPALCO	sup lorda di pavimento	25,30	0,70	17,71
P2-STENDITOIO	sup lorda di pavimento	17,50	0,70	12,25
P2-LAVANDERIA	sup lorda di pavimento	6,15	0,70	4,31
		141,45		126,77

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: 02-2022

Zona: Palosco - centrale-centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780,00

Valore di mercato max (€/mq): 870,00

Accessori:

A - Appartamento 1. Centrale termica	Posto al piano TERRA Composto da LOCALE CALDAIA Sviluppa una superficie complessiva di 1,90 mq Valore a corpo: € 0 Note: non potrà essere sanata ma sarà oggetto di demolizione
---	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 06/05/2019 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Treviglio (BG) il 06/05/2019 ai nn.002552 serie 3T

Tipologia contratto: 6, scadenza 14/05/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/03/2025

Data di rilascio: 14/05/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

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

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

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

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

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

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Palosco (BG).

12.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Centrale termica Palosco (BG), Via Umberto I, n.9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.754,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P1- INGRESSO SOGGIORNO	36,55	€ 850,00	€ 31.067,50
P1-CUCINA	11,40	€ 850,00	€ 9.690,00
P1-DISIMPEGNO	2,85	€ 850,00	€ 2.422,50
P1-CAMERA	21,25	€ 850,00	€ 18.062,50
P1-CAMERETTA	13,95	€ 850,00	€ 11.857,50
P1-BAGNO	6,50	€ 850,00	€ 5.525,00
P2-SOPPALCO	17,71	€ 850,00	€ 15.053,50
P2-STENDITOIO	12,25	€ 850,00	€ 10.412,50
P2-LAVANDERIA	4,31	€ 850,00	€ 3.663,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.754,50
Valore corpo			€ 107.754,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 107.754,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 107.754,50

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	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Centrale termica	126,77	€ 107.754,50	€ 107.754,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.775,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.600,00
Arrotondamento	€ -379,05
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 93.000,00
Valore diritto e quota	€ 93.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 93.000,00
---	--------------------

Allegati

LOTTO 1

01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;

02) PLANIMETRIE;

03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

04) ESTRATTO PGT - CONCESSIONI EDILIZIE;

05) CERTIFICATI ANAGRAFICI;

06) CONTRATTO D'AFFITTO.

04-10-2023L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Moroni