

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 94/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Omissis

Codice fiscale: Omissis

Studio in: Omissis

Telefono: Omissis
Fax: Omissis
Email: Omissis
Pec: Omissis

Beni in **Pradalunga (BG)**
Località/Frazione
Don Angelo Franini, 10

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento e sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: Appartamento	6
Corpo: Deposito/sottotetto	7
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: Appartamento	8
Corpo: Deposito/sottotetto	13
3. PRATICHE EDILIZIE	16
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	18
Corpo: Appartamento	18
Corpo: Deposito/sottotetto	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: Appartamento	19
Corpo: Deposito/sottotetto	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: Appartamento	20
Corpo: Deposito/sottotetto	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	21
Corpo: Appartamento	21
Corpo: Deposito/sottotetto	21
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	23
Corpo: Appartamento	23
Corpo: Deposito/sottotetto	23
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	24
Corpo: Appartamento	24
Corpo: Deposito/sottotetto	25
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	25
11. STATO DI POSSESSO	25
Corpo: Appartamento	25

Corpo: Deposito/sottotetto	26
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	26
Criterio di stima	26
Fonti d'informazione	26
Valutazione corpi.....	26
Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
Prezzo base d'asta del lotto.....	27

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-07-2023 alle 9.30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Omissis

Data nomina: 02-04-2023

Data giuramento: 03-04-2023

Beni in **Pradalunga (BG)**
Don Angelo Franini, 10

Lotto: 001 - Appartamento e sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Don Angelo Franini, 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: All'atto della notifica del pignoramento, l'esecutata OMISSIS risultava intestata per 1/2 di proprietà indivisa sulle due unità immobiliari al NCEU Fg.2 mapp.21 sub.706 e sub. 707, in forza di Atto di Compravendita Notaio OMISSIS di Gazzaniga Rep. 114323 del 05/03/2012, registrato all'Ufficio del Registro di Clusone in data 08/03/2012 n.465 serie 1T, trascritto a Bergamo il 09/03/2012 ai nn.11175 R.P. e 7401 R.G. Si precisa che sia alla data dell'acquisto che in data odierna l'esecutata ed il sig. OMISSIS risultano essere solamente conviventi, come risulta dal certificato dello stato di famiglia dei medesimi.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Seriate (BG) il 26/03/1965, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a Sumperk (repubblica Ceca) il 17/12/1979, proprietà per 1/2., foglio 2, particella 21, subalterno 706, indirizzo via Don Angelo Franini n.2, piano 2-3, comune Pradalunga, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 87 mq, rendita € € 142.54.

Derivante da: Variazione del 02/07/2010 per Divisione-Ristrutturazione, pratica n. 16129.1/2010, prot.BG0219073; derivante dall'unità immobiliare iniziale sub.5 da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto si acquisto e di provenienza non vengono specificati i millesimi di competenza dell'unità immobiliare sulle parti comuni, ma viene specificato che "fanno parte delle vendite la proporzionale comproprietà di tutti i corpi, impianti ed enti comuni per legge, situazione dei luoghi e destinazione del costruttore, compresi i beni comuni non censibili mappale 21 sub.701; è altresì compreso l'intero vano scala sub.703 bcnc ai sub.706 e 707"

Confini: L'unità immobiliare confina, partendo da Nord in senso orario, al Piano 2 : a N/E Sub.710, a S/E vuoto su cortile Sub.704, a S/O mappale 2672 e a N/O vuoto sul sub.704-705 e vano scala sub.703. Al piano terzo, a N/E Sub.707, a S/E vuoto su cortile Sub.704, a S/O mappale 2672 e a N/O vuoto sul sub.704-705 e vano scala sub.703.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Deposito/sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Don Angelo Franini, 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: All'atto della notifica del pignoramento, l'esecutata OMISSIS risultava intestata per 1/2 di proprietà indivisa sulle due unità immobiliari al NCEU Fg.2 mapp.21 sub.706 e sub. 707, in forza di Atto di Compravendita Notaio OMISSIS di Gazzaniga Rep. 114323 del 05/03/2012, registrato all'Ufficio del Registro di Clusone in data 08/03/2012 n.465 serie 1T, trascritto a Bergamo il 09/03/2012 ai nn.11175 R.P. e 7401 R.G. Si precisa che sia alla data dell'acquisto che in data odierna l'esecutata ed il sig. OMISSIS risultano essere solamente conviventi, come risulta dal certificato dello stato di famiglia dei medesimi.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Seriate (BG) il 26/03/1965, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a Sumperk (repubblica Ceca) il 17/12/1979, proprietà per 1/2., foglio 2, particella 21, subalterno 707, indirizzo via Don Angelo Franini n.2, piano 3, comune Pradalunga, categoria C/2, classe 1, consistenza 31mq, superficie 14, rendita € € 46,43

Derivante da: Variazione del 02/07/2010 per Divisione-Ristrutturazione, pratica n. 16128.1/2010, prot.BG0219056; derivante dall'unità immobiliare iniziale sub.7, nonché precedente Variazione del 30/05/1996 per Fusione e Divisione, pratica n. 10945.1/1996 derivante dai primitivi immobili Fg. 2 mappale 21 Sub. 1 e Sub.3, da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto si acquisto e di provenienza non vengono specificati i millesimi di competenza dell'unità immobiliare sulle parti comuni, ma viene specificato che "fanno parte delle vendite la proporzionale comproprietà di tutti i corpi, impianti ed enti comuni per legge, situazione dei luoghi e destinazione del costruttore, compresi i beni comuni non censibili mappale 21 sub.701; è altresì compreso l'intero vano scala sub.703 bcnc ai sub.706 e 707"

Confini: L'unità immobiliare confina, partendo da Nord in senso orario, al Piano terzo, a N/E vuoto sul mappale 2372, a S/E vuoto su cortile Sub.704, a S/O Sub. 706 e a N/O vuoto sul vano scala sub.703.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Oggetto della presente perizia è un appartamento con sottotetto posto all'interno di un fabbricato residenziale di tre unità abitative posto in zona centrale del Comune di Pradalunga, via Don angelo Franini civ. 10, in prossimità della ciclabile del Parco del lungo fiume Serio; l'appartamento è posto al piano secondo ed ultimo della palazzina, con ampio locale sottotetto. Il fabbricato si trova in zona centrale del paese, centro paese a 0,5 Km, con nelle sue immediate vicinanze Comuni più importanti come a circa 2,1Km Nembro, 3,2Km Albino, 6,0Km Alzano lombardo, 11Km da Bergamo. Il comune è collegato ai principali comuni dell'hinterland da autobus di linea passanti direttamente sulla SS 671 e S.P. 65 che percorrendo tutta la Valle Seriana, con la stazione Teb di Pradalunga a circa 0,60Km, con il casello autostradale di Seriate dell'A4 Torino/Venezia a 13Km, o raggiungere l'aeroporto di Orio al Serio, a 19Km. Nel suo immediato intorno l'edificio dista circa 500 metri dal centro del paese, con ufficio postale, negozi vari, e municipio,

oratorio, campo sportivo e scuola primaria raggiungibili in pochi minuti di auto o a piedi, oppure nel raggio di 5,0 Km comodamente servito da tutti i principali servizi primari e secondari, quali scuole, biblioteca, ecc., discretamente servita da eventuali infrastrutture per i paesi limitrofi ed il capoluogo di provincia.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali, poste e banche (Buona), Negozi primari (Discreta), Centri commerciali (Buona), Ospedale (Buona), Centro sportivo (Discreto)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nembro, Albino, Alzano Lombardo, Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Lungo fiume Serio.

Attrazioni storiche: Chiesa S.S. Cristoforo e Vincenzo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea S30D 500 metri, Tram Teb 600 metri, S.S. 671 2,30 Km, S.P.65 100 metri, A4 Seriate 13 Km, Aeroporto Orio al Serio 19 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento**

L'unità immobiliare di questo lotto è costituita da un appartamento posto a secondo piano, accessibile da vano scala comune privo di ascensore, posto in zona semi centrale del Comune di Pradalunga; il fabbricato ha una forma composita costituita da due corpi fabbrica uniti su un lato tra loro, costituenti una forma a L, con un corpo più quadrato a tre piani fuori terra ed un corpo rettangolare a 4 piani fuori terra, entrambe con copertura a due falde; il corpo fabbrica in cui è ubicato l'appartamento è quello rettangolare, con i lati corto che prospettano a N/O e S/E, un lato lungo a S/O ed un lato su cortile interno comune. L'accesso principale pedonale avviene dal cortile comune che affaccia direttamente sulla Via Don A. Franini, su cui apre il vano scala comune a due appartamenti. Il fabbricato si presenta con tutte le facciate intonacate a civile e tinteggiate color beige e zoccolatura grigia, con tetto a due falde e gronde in c.a. e tinteggiata color grigio chiaro, manto di copertura in coppi di laterizio, lattonerie dei canali e pluviali in lamiera di rame. Le aperture esterne di finestre e portefinestre hanno un sistema oscurante ad avvolgibili di pvc color marrone chiaro, serramenti di alluminio anodizzato color oro. Il fabbricato risulta regolarmente allacciato alla linea elettrica, all'acquedotto, al gas, ed allacciato al collettore fognario comunale. Dal punto di vista dell'isolamento termico, il fabbricato è provvisto di isolamento termico a norma di legge, conforme ai parametri vigenti all'epoca di costruzione, sia nei muri perimetrali che nei solai orizzontali; il riscaldamento è di tipo autonomo per singola unità abitativa, con sistema di emissione costituito radiatori in alluminio posti nei vari locali delle singole unità immobiliari.

L'unità abitativa oggetto di perizia si sviluppa su unico piano, con porzione di sottotetto al piano superiore, accessibile dal pianerottolo del vano scala per mezzo di apposita scala di ferro; il vano scala comune risulta piuttosto angusto, con rampe e pie d'oca sui pianerottoli interpiano piuttosto strette sino al piano secondo ed ultimo dove da pianerottolo esclusivo si accede all'appartamento. La porta di accesso all'unità abitativa apre direttamente sul soggiorno, con doppio affaccio sui lati lunghi a S/O e N/E dal quale si accede al locale cucina abitabile ed al corridoio/disimpegno notte su cui aprono due camere da letto, di cui una matrimoniale, entrambe con affaccio a S/O ed il bagno con affaccio a S/E. Dal pianerottolo scala una ripida scala di ferro da accesso al terrazzino esclusivo e salendo ulteriormente altri gradini, da piccola porticina si accede alla porzione di sottotetto pertinenziale, che risulta indiviso con la porzione di sottotetto di proprietà costituente il Sub. 707.

Superficie complessiva di circa mq **108,72**

E' posto al piano: secondo e terzo

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. Appartamento

H=2,57m, sottotetto H variabile 0,00 in gronda e H colmo 2,17m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente P.E. esternamente nel suo complesso risulta in discreto stato conservativo con area cortilizia comune pavimentata in porfido e nuovo tettuccio di vetro sull'ingresso al vano scala. Il fabbricato è stato costruito in data ante 1967 ma oggetto di sistemazione con rifacimento del tetto a metà anni '80. L'appartamento in esame è stato sistemato nel 2012 dall'attuale proprietario senza modifiche che richiedessero autorizzazioni edilizie e da allora l'unità immobiliare non ha subito alcun intervento, ma risulta in discrete condizioni di manutenzione con finiture normali, dotato d'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia a gas installata in cucina, impianto elettrico a norma, serramenti e sistema oscurante a tapparella in discreto stato conservativo ma abbastanza datate.

Nel complesso il lotto è da considerarsi in discreto stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: Discrete Note: I serramenti esterni delle finestre sono in alluminio anodizzato color oro senza taglio termico, con doppio vetro termoisolante ma di basso spessore, mentre il sistema oscurante è costituito da tapparelle di pvc color marrone chiaro montati in cassonetti interni di legno color bianco.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: Le porte interne dei vari locali sono di tamburato impiallicciato e colorato color bianco, tutte provviste di specchiatura sagomata con vetro lavorato, maniglie di ferro satinato bronzato, molto datate ma in uno stato conservativo sufficiente.
Manto di copertura	materiale: coppi di laterizio coibentazione: guaina bituminosa condizioni: Discreta Note: La copertura è di coppi di laterizio posati su sottocoppo e soletta di latero cemento.
Pareti esterne	materiale: Intonacate a civile coibentazione: inesistente condizioni: Discrete Note: Il fabbricato è intonacato a civile e tinteggiato color nocciola.
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone Note: Il cortile comune d'ingresso ha una pavimentazione di porfido posato a Opus incertum.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete Note: La pavimentazione della zona giorno (soggiorno e cucina) è in ceramica 40x40cm color grigio chiaro, mentre quella del corridoio e delle camere da letto in ceramica a forma rettangolare con un angolo stondato ad incastro color tabacco e quella del bagno di formato 20x20cm color beige con decori.
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: discrete

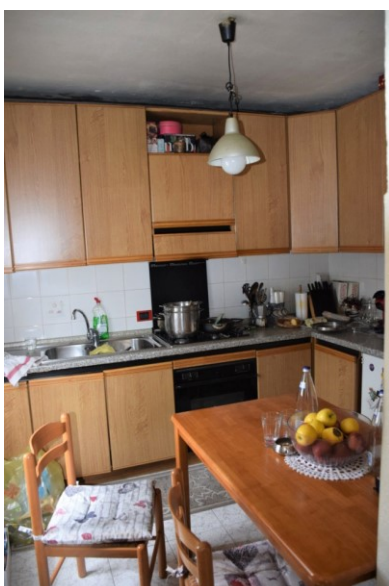
	Note: I plafoni pur essendo intonacati a civile e tinteggiati color bianco si presentano non perfettamente lisci, sicuramente poco estetici, necessitanti di nuova rasatura.
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: cls con graniglia di marmo condizioni: sufficienti Note: Si presentano in buono stato ma esteticamente molto datate, prive di battiscopa; le barriere sono di ferro a disegno semplice verniciate a smalto color grigio.
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: Discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Impianto elettrico con quadro elettrico provvisto di salvavita magneto termo ed interruttore differenziale posto nel soggiorno, zona ingresso, con le scatole di comando ed interruttori e prese normali, tipo Bticino di pvc color bianco e placche di metallo bronzato con decoro piuttosto datate.
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: Discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: Discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: Discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: I radiatori sono privi di valvole termostatiche.
Varie	
Per quanto riguarda dati più specifici dell'appartamento, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità residenziale in oggetto è intestata agli esecutati come persone fisiche, che i lavori di costruzione/completamento dell'unità abitativa è avvenuta sicuramente prima del 2012, pertanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 64,78 mq, di cui lorda 83,50mq, con un pianerottolo esclusivo di 4,75mq, un terrazzo esclusivo non comunicante di 6,63mq ed un sottotetto pertinenziale con H> 1,50 di 12,03mq. Dal punto di vista commerciale, l'appartamento ha una superficie totale commerciale di 89,39mq. I locali dell'alloggio hanno pareti intonacate a civile e tinteggiate color bianco, mentre nel bagno tutte le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica 20x20cm sino all'altezza di 2,50m colore bianco, pavimentazione della zona giorno (soggiorno e cucina) in ceramica 40x40cm color grigio chiaro, mentre quella del corridoio e delle camere da letto in ceramica a forma rettangolare con un angolo stondato ad incastro color tabacco e quella del bagno di formato 20x20cm color beige con decori. Il bagno è provvisto di wc, bidet e lavabo di tipo a basamento, vano vasca da bagno provvista parete di vetro per	

utilizzo a doccia; tutti i sanitari sono di vetro china bianchi tipo Ideal Standard con rubinetteria a miscelazione sul lavabo ed a due pomoli per bidet e vasca, il wc è con cassetta pucci interna a muro. L'alloggio è dotato di impianto elettrico con quadro elettrico provvisto di salvavita magneto termo ed interruttore differenziale posto nel soggiorno, zona ingresso, con le scatole di comando ed interruttori e prese normali, tipo Bticino di pvc color bianco e placche di metallo bronzato con decoro piuttosto datate. L'unità immobiliare nel complesso risulta in discreto stato conservativo, con buona esposizione al soleggiamento, finiture semplici, dotazioni impiantistiche normali, serramenti esterni in discreto stato conservativo con telaio di alluminio anodizzato senza taglio termico con vetro camera termoisolante di basso spessore e sistema oscurante con tapparelle in pvc color marrone chiaro contenute all'interno in cassonetti di legno verniciati di bianco, anch'esse in discreto stato conservativo, ma il tutto abbastanza datato.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1986
<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 con caldaia a metano posta nel locale cucina
<i>Stato impianto</i>	funzionante e manutentato
<i>Potenza nominale</i>	24Kw
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2012
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Deposito/sottotetto**

L'unità immobiliare di questo lotto è costituita da porzione di sottotetto posto a terzo piano, sovrastante l'appartamento Sub.706 anch'esso oggetto della presente P.E., di cui è pertinenza, accessibile da vano scala comune privo di ascensore, posto in zona semi centrale del Comune di Pradalunga; L'accesso principale pedonale avviene dal cortile comune che affaccia direttamente sulla Via Don A. Franini, su cui apre il vano scala comune a due appartamenti. Il fabbricato si presenta con tutte le facciate intonacate a civile e tinteggiate color beige e zoccolatura grigia, con tetto a due falde e gronde in c.a. e tinteggiata color grigio chiaro, manto di copertura in coppi di laterizio, lattonerie dei canali e pluviali in lamiera di rame. Le aperture esterne di finestre e portefinestre hanno un sistema oscurante ad avvolgibili di pvc color marrone chiaro, serramenti di alluminio anodizzato color oro. Il fabbricato risulta regolarmente allacciato alla linea elettrica, all'acquedotto, al gas, ed allacciato al collettore fognario comunale. Dal punto di vista dell'isolamento termico, il fabbricato è provvisto di isolamento termico a norma di legge, conforme ai parametri vigenti all'epoca di costruzione, sia nei muri perimetrali che nei solai orizzontali.

L'unità immobiliare in oggetto consiste in porzione di sottotetto accessibile dal pianerottolo del vano scala per mezzo di apposita scala di ferro; il vano scala comune risulta piuttosto angusto, con rampe e pie d'oca sui pianerottoli interpiano piuttosto strette sino al piano secondo ed ultimo dove dal pianerottolo comune ai Sub. 706-707 a mezzo di una ripida scala di ferro che da accesso al terrazzino esclusivo vi sono ulteriori gradini laterali su cui apre una piccola porticina che da accesso alla porzione di sottotetto che risulta indiviso con la porzione di sottotetto pertinenziale al Sub. 706 (appartamento).

Superficie complessiva di circa mq **13,83**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. Sottotetto H variabile 0,00 in gronda e H colmo 2,17m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente P.E. esternamente nel suo complesso risulta in discreto stato conservativo con area cortilizia comune pavimentata in porfido e nuovo tettuccio di vetro sull'ingresso al vano scala. Il fabbricato è stato costruito in data ante 1967 ma oggetto di sistemazione con rifacimento del tetto a metà anni '80. la porzione di sottotetto in esame è stato sistemato nel 1986 da proprietari precedenti, durante i lavori di rifacimento del tetto e successivamente senza più alcun intervento che richiedesse specifica autorizzazione edilizia. Il sottotetto risulta in discrete condizioni di manutenzione con finiture normali, dotato d'impianto elettrico comune con la porzione di sottotetto pertinenziale all'appartamento Sub. 706, a norma secondo le normative vigenti.

Nel complesso il lotto è da considerarsi in discreto stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: Discrete</p> <p>Note: I serramenti esterni delle finestre sono in alluminio anodizzato color oro senza taglio termico, con doppio vetro termoisolante ma di basso spessore, mentre il sistema oscurante è costituito da tapparelle di pvc color marrone chiaro montati in cassonetti interni di legno color bianco.</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: coppi di laterizio coibentazione: guaina bituminosa condizioni: Discreta</p> <p>Note: La copertura è di coppi di laterizio posati su sottocoppo e soletta di latero cemento.</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: Intonacate a civile coibentazione: inesistente condizioni: Discrete</p> <p>Note: Il fabbricato è intonacato a civile e tinteggiato color nocciola.</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: battuto di cemento condizioni: discrete</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: stabilitura condizioni: discrete</p> <p>Note: I plafoni pur essendo intonacati a civile e tinteggiati color bianco si presentano non perfettamente lisci, sicuramente poco estetici, necessitanti di nuova rasatura.</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: a rampa unica rivestimento: acciaio condizioni: sufficienti</p>
Impianti	
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: audio condizioni: Discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative</p> <p>Note: Impianto elettrico con quadro elettrico provvisto di salvavita magneto termo ed interruttore differenziale posto nel soggiorno, zona ingresso, con le scatole di comando ed interruttori e prese normali, tipo Bticino di pvc color bianco e placche di metallo bronzato con decoro piuttosto datate.</p>
Varie	
<p>Per quanto riguarda dati più specifici dell'appartamento, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità residenziale in oggetto è intestata agli esecutari come persone fisiche, che i lavori di costruzione/completamento dell'unità abitativa è avvenuta sicuramente prima del 2012, pertanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile con H> 1,50 di 12,03mq. Dal punto di vista commerciale, tale porzione di sottotetto ha una superficie commerciale di 3,46mq. Il locale ha pareti intonacate a civile e tinteggiate color bianco con una pavimentazione in battuto di cemento.</p>	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1986
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<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
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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





3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Don Angelo Franini, 10

Numero pratica: 299

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Gratuita per opere edilizie

Per lavori: Rifacimento tetto in c.a.

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/04/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 04/06/1986 al n. di prot. 1607

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Don Angelo Franini, 10

Numero pratica: 3480

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Gratuita per opere edilizie

Per lavori: Formazione nuovo intonaco in polvere di marmo sulle facciate

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 05/09/1986 al n. di prot. 3480

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Don Angelo Franini, 10

Numero pratica: 1051

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Adeguamento igienico appartamento piano primo

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 08/03/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 28/04/1988 al n. di prot. 1051

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Don Angelo Franini, 10

Numero pratica: 333

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento soletta pericolante piano terra

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 26/05/1987 al n. di prot. 741

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Don Angelo Franini, 10

Numero pratica: 7615

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Formazione canna fumaria su facciata esterna e copertura ingresso

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 29/11/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 16/12/1993 al n. di prot. 7615

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Don Angelo Franini, 10

Numero pratica: 299

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Gratuita per opere edilizie

Per lavori: Rifacimento tetto in c.a.

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/04/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 04/06/1986 al n. di prot. 1607

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito/sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Don Angelo Franini, 10

Numero pratica: 3480

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Gratuita per opere edilizie

Per lavori: Formazione nuovo intonaco in polvere di marmo sulle facciate

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 05/09/1986 al n. di prot. 3480

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito/sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Don Angelo Franini, 10

Numero pratica: 1051

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Adeguamento igienico appartamento piano primo

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 08/03/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 28/04/1988 al n. di prot. 1051

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito/sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Don Angelo Franini, 10

Numero pratica: 333

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento soletta pericolante piano terra

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 26/05/1987 al n. di prot. 741

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito/sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Don Angelo Franini, 10

Numero pratica: 7615

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Formazione canna fumaria su facciata esterna e copertura ingresso

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 29/11/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 16/12/1993 al n. di prot. 7615

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito/sottotetto

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Don Angelo Franini, 10

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le difformità riscontrata è interna alla porzione di sottotetto pertinenziale, dove sono stati costruiti dei muri a formazione di piccolo vano ripostiglio in prossimità della finestrella lato S/O, non rappresentato nella pratica edilizia 299 del 04-06-1986 prot. 1607.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Opere esistenti al piano terzo, interne alla porzione di sottotetto pertinenziale all'appartamento, consistenti in formazione di piccolo locale ripostiglio.

Oneri di regolarizzazione	
Onorario tecnico	€ 600,00
Diritti Segreteria presentazione pratica CILA	€ 100,00
Oblazione	€ 516,00
Totale oneri: € 1.216,00	

Note: Non si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto il manufatto risulta già presente sulla stessa. Le difformità interne all'u.i. in oggetto, rilevate in fase di sopralluogo sono state realizzate in fase di costruzione della copertura e probabilmente mai regolarizzate da successiva Variante in corso d'opera.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Il Ctu ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti l'unità immobiliare oggetto di valutazione, presentate sia a nome dell'attuale proprietario che dei proprietari precedenti; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., non è stato possibile definire la conformità edilizia dell'appartamento in quanto nessuna pratica edilizia ne tratta, mentre si è potuto verificare la parte riguardante il sottotetto confermandone la non conformità per quanto sopra già descritto.

Identificativo corpo: Deposito/sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Don Angelo Franini, 10

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

Note generali: Il Ctu ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti l'unità immobiliare oggetto di valutazione, presentate sia a nome dell'attuale proprietario che dei proprietari precedenti; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato possibile definire la conformità edilizia del sottotetto Sub.707.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Don Angelo Franini, 10

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	13-11-2018
Ambito:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale, ricade all'interno del centro edificato e del tessuto urbano consolidato a prevalente caratterizzazione residenziale del P.G.T. Vigente (variante 6 del 2017) ed in base alla tavola del Piano delle Regole, il fabbricato risulta essere identificato all'interno del comparto B1 "Ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva", regolamentato dall'art. 18 delle N.T.A.; tale articolo stabilisce che in esse è consentita l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione. In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire nei limiti dell'indice di zona. Gli interventi edilizi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. Sulle tali aree si applicando i seguenti parametri edificatori : Densità fondiaria = 1,50mc/mq Hmax = 10,50m Piani abitabili : n.3 Dc : 5,00m De : 10,00m Ds : 5,00m
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 mc/mq

Altezza massima ammessa:	10,50m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Deposito/sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Don Angelo Franini, 10

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	13-11-2018
Ambito:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale, ricade all'interno del centro edificato e del tessuto urbano consolidato a prevalente caratterizzazione residenziale del P.G.T. Vigente (variante 6 del 2017) ed in base alla tavola del Piano delle Regole, il fabbricato risulta essere identificato all'interno del comparto B1 "Ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva", regolamentato dall'art. 18 delle N.T.A.; tale articolo stabilisce che in esse è consentita l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione. In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire nei limiti dell'indice di zona. Gli interventi edilizi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. Sulle tali aree si applicando i seguenti parametri edificatori : Densità fondiaria = 1,50mc/mq Hmax = 10,50m Piani abitabili : n.3 Dc : 5,00m De : 10,00m Ds : 5,00m
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Don Angelo Franini, 10

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

Note: Le unità immobiliari Fg.2 mappale 21 subalterni 706 e 707 risultano regolarmente rappresentate sulla propria planimetria catastale.

Identificativo corpo: Deposito/sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Don Angelo Franini, 10

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

Note: Le unità immobiliari Fg.2 mappale 21 subalterni 706 e 707 risultano regolarmente rappresentate sulla propria planimetria catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 05/03/2012**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto la Sig. OMISSIS, nata a Piacenza il 17-05-1964 c.f. OMISSIS acquista dal Sig. OMISSIS nato a Schilpario il 29-04-1957, c.f. OMISSIS la quota in piena proprietà quale bene personale dei beni immobili in Pradalunga Fogli 2 particella 21 sub. 5, appartamento composto da tre vani con accessori a piano 2°, nonché locale uso soffitta pertinenziale a piano 3°, compreso anche il terrazzo sovrastante il vano scala e porzione del terrazzo posto a piano primo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto i sig.ri esegutati OMISSIS nato a Seriate il 26-03-4965 c.f. OMISSIS e OMISSIS, nata a Sumperk (Repubblica Ceca) il 17-12-1979 c.f. OMISSIS, acquistano dalla Sig. OMISSIS, nata a Piacenza il 17-05-1964 c.f. OMISSIS acquistano la quota di proprietà di 1/2 ciascuno dei beni immobili in Pradalunga Foglio 2 particella 21 sub. 706, appartamento composto da tre vani con accessori a piano 2°, nonché locale uso soffitta pertinenziale a piano 3°, compreso anche il terrazzo sovrastante il vano scala e porzione del terrazzo posto a piano primo.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 05/03/2012**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto il Sig. OMISSIS, nato a Scanzorosciate il 23-09-1964 c.f. OMISSIS acquista dai Sig.ri OMISSIS nato a Pradalunga il 03-10-1933, c.f. OMISSIS e la moglie OMISSIS nata a Pradalunga il 12-04-1937 c.f. OMISSIS la quota in piena proprietà del bene immobile in Pradalunga Fogli 2 particella 21 sub. 3, appartamento composto da 4 vani con accessori a piano 1°, nonché locale uso soffitta pertinenziale a piano 3°.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto i sig.ri esegutati OMISSIS nato a Seriate il 26-03-4965 c.f. OMISSIS e OMISSIS, nata a Sumperk (Repubblica Ceca) il 17-12-1979 c.f. OMISSIS, acquistano dal Sig. OMISSIS, nato a Scanzorosciate il 23-11-1964 c.f. OMISSIS acquistano la quota di proprietà di 1/2 ciascuno dei beni immobili in Pradalunga Foglio 2 particella 21 sub. 707, locale deposito/sottotetto posto a piano 3°.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito/sottotetto

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 05/03/2012 ai nn. OMISSIS; Registrato a Clusone in data 08/03/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/03/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo

capitale: € 114.832,43; Note: Tale Ipoteca è stata istituita a seguito della concessione di finanziamento da parte del Banco di Brescia SPA con sede a Brescia (BS), c.f. 03480180177, a carico dei Sig.ri OMISSIS nato a Seriate il 26/03/1965 c.f. OMISSIS, per il diritto di 1/2 di proprietà e OMISSIS nata in Repubblica Ceca (EE) il 17/12/1979 c.f. OMISSIS per il diritto di 1/2 di proprietà, gravante sulle unità immobiliari site in comune di Pradalunga, Foglio 2 particella 21 sub.706 A/4 Cl.1, Abitazione di tipo popolare, consistenza vani 4,0, sita in Via Don Angelo Franini civ.2, piano 2-3 e Foglio 2 particella 21 sub.707 C/2 Cl.1, magazzini e locali di deposito, consistenza 31mq, sita in Via Don Angelo Franini civ.2, piano 3, per la complessiva somma di €230.000,00 di cui €114.832,43 capitale, da restituire in 25 anni. Il Banco di Brescia Spa è stata fusa per incorporazione nella banca Intesa Sanpaolo S.p.a. e quest'ultima in data 10/12/2021 ha effettuato nei confronti di GROGU SPV S.R.L. una operazione di cessione dei crediti pro-soluto ai sensi degli artt. 4 e 7.1 della L. 30 aprile 1999 n. 130, che include tra gli altri, il credito vantato a carico degli esecutati delle presente P.E. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/03/2023 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento riguarda i due immobili in Comune di Pradalunga (BG), Catasto Fabbricati, identificati al Foglio 2 particella 21 sub.706 A/4 Cl.1, Abitazione di tipo popolare, consistenza vani 4,0, sita in Via Don Angelo Franini civ.2, piano 2-3 e Foglio 2 particella 21 sub.707 C/2 Cl.1, magazzini e locali di deposito, consistenza 31mq, sita in Via Don Angelo Franini civ.2, piano 3, contro i sig.ri OMISSIS nato a Seriate il 26/03/1965 c.f. OMISSIS, per il diritto di 1/2 di proprietà e OMISSIS nata in Repubblica Ceca (EE) il 17/12/1979 c.f. OMISSIS per il diritto di 1/2 di proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- 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 05/03/2012 ai nn. OMISSIS; Registrato a Clusone in data 08/03/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/03/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 114.832,43; Note: Tale Ipoteca è stata istituita a seguito della concessione di finanziamento da parte del Banco di Brescia SPA con sede a Brescia (BS), c.f. 03480180177, a carico dei Sig.ri OMISSIS nato a Seriate il 26/03/1965 c.f. OMISSIS, per il diritto di 1/2 di proprietà e OMISSIS nata in Repubblica Ceca (EE) il 17/12/1979 c.f. OMISSIS per il diritto di 1/2 di proprietà, gravante sulle unità immobiliari site in comune di Pradalunga, Foglio 2 particella 21 sub.706 A/4 Cl.1, Abitazione di tipo popolare, consistenza vani 4,0, sita in Via Don Angelo Franini civ.2, piano 2-3 e Foglio 2 particella 21 sub.707 C/2 Cl.1, magazzini e locali di deposito, consistenza 31mq, sita in Via Don Angelo Franini civ.2, piano 3, per la complessiva somma di €230.000,00 di cui €114.832,43 capitale, da restituire in 25 anni. Il Banco di Brescia Spa è stata fusa per incorporazione nella banca Intesa Sanpaolo S.p.a. e quest'ultima in data 10/12/2021 ha effettuato nei confronti di GROGU SPV S.R.L. una operazione di cessione dei crediti pro-soluto ai sensi degli artt. 4 e 7.1 della L. 30 aprile 1999 n. 130, che include tra gli altri, il credito vantato a carico degli esecutati delle presente P.E. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/03/2023 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento riguarda i due immobili in Comune di Pradalunga (BG), Catasto Fabbricati, identificati al Foglio 2 particella 21 sub.706 A/4 Cl.1, Abitazione di tipo popolare, consistenza vani 4,0, sita in Via Don Angelo Franini civ.2, piano 2-3 e Foglio 2 particella 21 sub.707 C/2 Cl.1, magazzini e locali di deposito, consistenza 31mq, sita in Via Don Angelo Franini civ.2, piano 3, contro i sig.ri OMISSIS nato a Seriate il 26/03/1965 c.f. OMISSIS, per il diritto di 1/2 di proprietà e OMISSIS nata in Repubblica Ceca (EE) il 17/12/1979 c.f. OMISSIS per il diritto di 1/2 di proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito/sottotetto

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: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pradalunga (BG), Don Angelo Franini, 10

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Deposito/sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pradalunga (BG), Don Angelo Franini, 10

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pradalunga (BG), Don Angelo Franini, 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna, non si tratta di fabbricato costituito come condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Appartamento posto a piano secondo con vano scala privo di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo né particolari dotazioni comuni da segnalare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche esperite presso il catasto Energetico di Regione Lombardia (Cened) l'appartamento non risulta esser provvisto di alcuna ACE e/o APE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, né sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato ai debitori è di loro piena proprietà (1/2 ciascuno). L'unità immobiliare risulta essere occupata dagli esecutati e dalla figlia maggiorenne del sig. OMISSIS; inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non gravano a carico degli esecutati alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.

Identificativo corpo: Deposito/sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pradalunga (BG), Don Angelo Franini, 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna, non si tratta di fabbricato costituito come condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Sottotetto posto a piano terzo accessibile da vano scala privo di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo né particolari dotazioni comuni da segnalare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche esperite presso il catasto Energetico di Regione Lombardia (Cened) il sottotetto non risulta esser provvisto di alcuna ACE e/o APE anche perché trattasi di unità C/2 priva di riscaldamento.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito della verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato ai debitori è di loro piena proprietà (1/2 ciascuno). L'unità immobiliare risulta essere occupata dagli esecutati e dalla figlia maggiorenne del sig. OMISSIS; inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non gravano a carico degli esecutati alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, soffitte del 25%, quella dei balconi, porticati e terrazzi comunicanti del 25%, non comunicanti del 15%; mentre il terreno pertinenziale ad uso cortile/giardino, sarà valutato al 10% del valore unitario assimilato al valore normale dell'immobile.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	83,50	1,00	83,50
Pianerottolo scala	sup lorda di pavimento	4,75	0,30	1,43
sottotetto	sup lorda di pavimento	13,83	0,25	3,46
Terrazzo non comunicante	sup lorda di pavimento	6,64	0,15	1,00
		108,72		89,38

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 sem. 2022

Zona: B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 900

Identificativo corpo: Deposito/sottotetto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, soffitte del 25%, quella dei balconi, porticati e terrazzi comunicanti del 25%, non comunicanti del 15%; mentre il terreno pertinenziale ad uso cortile/giardino, sarà valutato al 10% del valore unitario assimilato al valore normale dell'immobile.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Sottotetto	sup lorda di pavimento	13,83	0,25	3,46
		13,83		3,46

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 sem. 2022

Zona: B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 900

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto è da considerarsi unico e non divisibile in quanto trattasi di due u.i. costituite da un appartamento con metà porzione di sottotetto esclusivo e da un deposito che non è altro che la restante metà di sottotetto, dove queste due porzioni risultano indivise e accessibili da unico passaggio comune tra loro. Per il mercato immobiliare la vendita separata delle due porzioni di sottotetto risulterebbe impossibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pradalunga (BG), Don Angelo Franini, 10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'appartamento, come risulta dal Certificato dello stato di famiglia dell'esecutato, ma anche al momento del

sopralluogo d'inizio o.p., risulta occupato dal Sig. OMISSIS (attualmente agli arresti domiciliari presso l'immobile pignorato, per la durata di 4 anni a decorrere dal 19/04/2023, Proc. 6674/2021) con la figlia maggiorenne OMISSIS, nonché dalla compagna (comproprietaria esecutata) OMISSIS.

Identificativo corpo: Deposito/sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pradalunga (BG), Don Angelo Franini, 10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il locale sottotetto, come risulta dal Certificato dello stato di famiglia dell'esecutato, ma anche al momento del sopralluogo d'inizio o.p., risulta occupato dal Sig. OMISSIS (attualmente agli arresti domiciliari presso l'immobile pignorato, per la durata di 4 anni a decorrere dal 19/04/2023, Proc. 6674/2021) con la figlia maggiorenne OMISSIS, nonché dalla compagna (comproprietaria esecutata) OMISSIS.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Come base di partenza si sono visionati le quotazioni immobiliari indicati da vari osservatori/preziosi immobiliari come il Listino dei prezzi dei fabbricati e aree di Bergamo e Provincia "VALORE CASA" Osservatorio Immobiliare 2022", edito da Litostampa di Bergamo, con la collaborazione di APPE Confedilizia, ASCOM Confcommercio, Centro studi Tecnocasa, Collegio dei Geometri di Bergamo, Ordine degli Ingegneri ed Architetti di Bergamo, ecc. ed il "LISTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI" di Bergamo e Provincia edito con il Patrocinio del Comune, della Provincia e Università degli Studi di Bergamo, edizione 2021, nonché le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2022. A seguire la valutazione è stata eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa secondo il metodo MCA, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quella del bene da valutare; calcolati così i valori medi di complessi immobiliari simili si è proceduto alla correzione di tali valori tenendo conto delle caratteristiche specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore medio dell'immobile in esame, quali le caratteristiche estrinseche che contraddistinguono il bene immobile descritto ai punti precedenti, in relazione alla sua destinazione urbanistica, alla sua posizione rispetto al centro abitato del paese, alla forma geometrica ed esposizione dell'immobile, alle strade di accesso, la vicinanza ad infrastrutture e servizi ecc., ma anche i caratteri intrinseci dell'edificio e dell'unità immobiliare, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, l'orientamento ecc.. Infine si specifica che la valutazione di mercato che ne scaturisce viene eseguita secondo le linee guida ABI.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Pradalunga;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Idealista

- Globo case e Casa.it

- Immobiliare .it e Tecnocasa

- Osservatorio case Fiaip

- Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Appartamenti: - €/mq 800 (min.)

- €/mq 1.100 (max)

.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]

Pradalunga (BG), Don Angelo Franini, 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.329,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	83,50	€ 1.100,00	€ 91.850,00
Pianerottolo scala	1,43	€ 1.100,00	€ 1.573,00
sottotetto	3,46	€ 1.100,00	€ 3.806,00
Terrazzo non comunicante	1,00	€ 1.100,00	€ 1.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.329,00
Valore corpo			€ 98.329,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 98.329,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.329,00

**Deposito/sottotetto. Magazzini e locali di deposito [C2]
Pradalunga (BG), Don Angelo Franini, 10**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.806,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sottotetto	3,46	€ 1.100,00	€ 3.806,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.806,00
Valore corpo			€ 3.806,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.806,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.806,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	89,38	€ 98.329,00	€ 98.329,00
Deposito/sottotetto	Magazzini e locali di deposito [C2]	3,46	€ 3.806,00	€ 3.806,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.106,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.216,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 95.812,25

Valore diritto e quota € 95.812,25

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **95.812,25**

Allegati

- A] Omissis
- B] Planimetrie catastali;
- C] Visure storiche catastali;
- D] Estratto mappa catastale;
- E] Documentazione fotografica generale del fabbricato, interne appartamento e sottotetto;
- F] Elaborato grafico con rilievo delle unità immobiliari;
- G] Omissis
- H] Omissis
- I] Omissis
- L] Omissis
- M] Omissis

16-06-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Omissis