

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 629/2023

PROMOSSA DA
"OMISSIS"

CONTRO
"OMISSIS"

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Francesco Facchinetti
Codice fiscale: FCCFNC63H01E704I
Studio in: Via San Maurizio 14/B - 24065 Lovere
Telefono: 035-960673
Fax: 035-960673
Email: info@ingfacchinetti.it
Pec: francesco.facchinetti@ingpec.eu

Beni in **Villongo (BG)**
Via G. Camozzi 4H

INDICE

Lotto 1 - Villetta a schiera con box e giardino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Villetta a schiera con box e giardino.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE.....	4
Corpo: Villetta a schiera con box e giardino.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Villetta a schiera con box e giardino.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Villetta a schiera con box e giardino.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Villetta a schiera con box e giardino.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo: Villetta a schiera con box e giardino.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Villetta a schiera con box e giardino.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Villetta a schiera con box e giardino.....	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
ALLEGATI	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-05-2024 alle 10:30

Creditore Procedente: "OMISSIS"

Esecutato: "OMISSIS"

Custode: Dott. "OMISSIS"

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Francesco Facchinetti

Data nomina: 18-01-2024

Data giuramento: 19-01-2024

Data sopralluogo: 07-02-2024

Cronologia operazioni peritali:

- Acquisizione delle schede catastali vigenti degli immobili (appartamento e box) in data 31.01.2024;
- Sopralluogo congiunto con il custode effettuato in data 07.02.2024;
- Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico comunale in data 13.02.2024;
- Primo accesso agli atti del Comune di Villongo effettuato in data 07.03.2024 per visione della C.E. in variante n.242/1993;
- Secondo accesso agli atti del Comune di Villongo effettuato in data 02.04.2024 per visione C.E. n.61/1991 (pratica non trovata in archivio dall'ufficio tecnico nel corso del primo accesso);
- Acquisizione elaborato planimetrico del complesso residenziale in data 02.04.2024;
- Acquisizione visure catastali vigenti degli immobili (appartamento e box) in data 04.04.2024.

Beni in **Villongo (BG)**
Via G. Camozzi 4H

Lotto 1 - Villetta a schiera con box e giardino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione in villino [A7] sito in Via G. Camozzi n. 4H

Unità immobiliare costituita da villetta a schiera centrale con box auto e giardino esclusivo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "OMISSIS" - piena proprietà

Cod. Fiscale: "OMISSIS" - Residenza: "OMISSIS", Villongo (BG) - Stato civile: coniugata - Regime patrimoniale: separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") nata a Cislago (VA) il 15.03.1959, proprietà per 1/1;

Immobile: indirizzo: Via G. Camozzi n. 4H, Villongo (BG); piani: interrato, terra e primo.

Villetta a schiera con giardino: sez. urbana VF, foglio 6, particella 2438, subalterno 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie 144 mq, rendita € 619,75.

Confini: l'unità immobiliare (villetta a schiera) oggetto di pignoramento confina (vedasi scheda catastale attualmente vigente, Allegato 1B):

- a nord con il giardino dell'unità immobiliare adiacente di altra proprietà (mapp. 2437, sub. 1);
- a est in parte con il giardino di proprietà esclusiva e in parte con l'unità immobiliare adiacente di altra proprietà (mapp. 2439, sub. 1);
- a sud con il giardino di proprietà esclusiva;
- a ovest con il giardino e l'unità immobiliare adiacente di altra proprietà (mapp. 2437, sub. 1).

Intestazione: "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") nata a Cislago (VA) il 15.03.1959, proprietà per 1/1;

Immobile: indirizzo: Via G. Camozzi n. 4H, Villongo (BG); piano: interrato.

Box: sez. urbana VF, foglio 6, particella 2438, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 22 mq, rendita € 35,12.

Confini: l'unità immobiliare (box) oggetto di pignoramento confina (vedasi scheda catastale attualmente vigente, Allegato 1B):

- a nord con il corseello comune;
- a est con il corseello comune;
- a sud in parte con il corseello comune (passaggio) e in parte con l'unità immobiliare oggetto di stima (mapp. 2438, sub. 1);
- a ovest con l'unità immobiliare adiacente di altra proprietà (mapp. 2437, sub. 1).

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

I dati catastali degli immobili corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari oggetto di perizia (villetta a schiera e box) si trovano all'interno di un complesso residenziale, denominato "La corte moderna", sito in Via Gabriele Camozzi n.4, situato nella periferia sud del paese di Villongo sul confine con il Comune di Credaro (vedasi documentazione fotografica allegata, fotografia n.1 estratto da immagine satellitare con l'immobile in cui è inserito l'alloggio cerchiato in rosso). Il complesso immobiliare è costituito da tre blocchi distinti (denominati A, B e C) e gli immobili oggetto di perizia sono inseriti nel blocco denominato "Case a schiera C" (fotografie nn. da 4 a 6), situato a circa 1Km dal centro storico di Villongo. La zona

circostante l'immobile è prettamente residenziale, caratterizzata dalla presenza di un parco pubblico, ampi spazi verdi, dotata di buona viabilità e parcheggi pubblici lungo le vie pubbliche limitrofe. Il condominio appare tranquillo e nei dintorni sono presenti palazzine e case singole di massimo due/tre piani con giardino di proprietà.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale-industriale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Esercizi commerciali (presenti), Farmacie (presenti), Scuole (non presenti), Poste (non presenti), Ospedali (non presenti).

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/artigianali

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Sarnico.

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: aereoporto Orio al Serio 27 Km, Autostrada A4 9 Km.

2.2 DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte di un complesso di n.10 villette a schiera (blocco C del complesso "La Corte Moderna"), ognuna delle quali è accessibile autonomamente da un vialetto pedonale pubblico (fotografie nn.2 e 3), che attraversa un parco comunale (visibile nella fotografia n.4) racchiuso tra i tre blocchi residenziali (denominati A, B e C) del complesso. Si tratta di una villetta a schiera centrale, a destinazione residenziale, costituita da due piani fuori terra (fotografie nn. da 5 a 11) e da un piano interrato adibito a cantine/locali accessori, oltre che ai box di pertinenza delle singole proprietà. L'accesso pedonale alla villetta a schiera avviene, come già detto, da un vialetto pedonale comunale posto sul lato nord-est, tramite un cancellino dotato di citofono ed apertura elettrica (fotografia n.6); l'accesso carrabile al piano interrato del complesso può avvenire sia dalla rampa posta su Via G. Camozzi (visibile nella fotografia n.2), sia dalla rampa posta su Via Bergamo (visibile nella fotografia n.12), tramite due cancelli automatizzati che conducono al corsello di manovra dei box (fotografie nn.38 e 39).

La villetta a schiera in questione è attualmente costituita da ingresso con zona pranzo, soggiorno, cucina abitabile e bagno di servizio con antibagno al piano terra, tre camere (di cui due dotate di balcone esclusivo), disimpegno e un bagno al piano primo, ampia cantina, disimpegno, locale sottoscala e box di pertinenza al piano interrato. L'accesso all'alloggio oggetto di perizia avviene dal giardino di proprietà esclusiva posto sul lato nord-est (fotografie nn.8 e 9), tramite un portoncino blindato dotato di spioncino, con pannello esterno in doghe di legno di colore rossiccio (fotografia n.13) ed interno di colore noce chiaro. Con riferimento alla planimetria catastale (Allegato 1A) ed alla documentazione fotografica (Allegato 3), l'accesso alla villetta avviene direttamente nella zona pranzo (fotografie nn. 14 e 15), dalla quale tramite tre gradini (fotografia n.15) si raggiunge il soggiorno (fotografie nn.16 e 17) dotato di accesso al giardino esclusivo posto sul lato sud (fotografie n.10 e 11). Di fronte alla zona pranzo si trova la cucina abitabile luminosa (fotografie nn. 18 e 19), in quanto dotata di portafinestra che affaccia sul giardino di proprietà posto sul lato nord-est (fotografia n.9); il blocco cucina è disposto ad angolo lungo due pareti ed è dotato di tutta l'impiantistica necessaria. Adiacente alla cucina si trova un piccolo disimpegno che consente di accedere all'antibagno (fotografie nn.20 e 21), dotato di lavatrice, ed al piccolo bagno di servizio della zona giorno (fotografia n.22) con lavabo, wc e portafinestra che consente di accedere alla zona esterna in cui è installata la caldaia (fotografia n.43). Dalla zona giorno al piano terra si raggiunge, tramite una scala in muratura/c.a. (fotografia n.23), la zona notte al piano primo.

La zona notte è costituita da tre camere da letto e da un servizio igienico. La camera matrimoniale (fotografia n.24) presenta una buona metratura, ha un'ottima luminosità ed è dotata di balcone esclusivo (fotografia n.25) che affaccia sul giardino di proprietà posto sul lato sud; percorrendo il disimpegno al piano primo (fotografia n.26) si trova una seconda camera da letto (fotografia n.27), anch'essa dotata di un piccolo balconcino (fotografia n.28) che affaccia sul giardino di proprietà posto sul lato nord-est. Nell'angolo nord-est si trova la terza camera (fotografia n.29) ed a fianco si trova il bagno della zona notte; tale bagno è di medie dimensioni ed è dotato di lavabo a colonna, sanitari, vasca e doccia in nicchia con box in cristallo (fotografie nn.30 e 31), tutti in ceramica bianca ancora in buone condizioni nonostante siano originari dell'epoca di costruzione dell'immobile. Dal soggiorno al piano terra si accede tramite una porta (visibile sulla destra nella fotografia n.15) alla scala in muratura/c.a. (fotografia n.32) che conduce al piano interrato costituito da disimpegno (fotografia n.33), locale sottoscala (fotografia n.34) ed ampia cantina (fotografie nn.35 e 36). Dal piano interrato della villetta si accede tramite una porta tagliafuoco ad un corridoio (fotografia n.37) del corsello comune (fotografie nn.38 e 39) posto in adiacenza al box di pertinenza (visibile nella fotografia n.37).

Con riferimento alla planimetria catastale (vedasi Allegato 1B) ed alla documentazione fotografica (Allegato 3), si

tratta di un'autorimessa dalla metratura maggiore rispetto ad un box singolo standard, in quanto sia il lato sinistro che la zona di fondo dell'autorimessa possono essere utilizzati come deposito/ripostiglio (fotografia n.41). Il box è dotato di porta basculante in lamiera preverniciata di colore verde chiaro (fotografia n.40), come del resto tutte le altre basculanti presenti, mentre a livello di finiture interne si ha una pavimentazione industriale, pareti perimetrali in getto a vista, solaio in lastre prefabbricate tipo Predalles ed impianto elettrico esterno con punto luce centrale a soffitto (fotografia n.41); nell'autorimessa è installato un addolcitore dell'acqua, ma da quanto riferito dall'esecutata non funzionante.

Attualmente il box non è accessibile con l'automobile, in quanto viene utilizzato dall'esecutata come deposito/ripostiglio, come si può constatare dagli oggetti di vario genere accatastati (visibili nella fotografia n.41). L'area triangolare fuori dal corsello di manovra (visibile nella fotografia n.37) e frontistante ogni box è condominiale, ma di fatto utilizzabile come spazio "privato" aggiuntivo per auto e moto (visibile nelle fotografie nn.37, 38 e 40).

Superficie complessiva di circa: appartamento 175 mq + giardino 100 mq + box 24,50 mq

E' posto al piano: villetta: P. interrato, P.T. e P. primo; box: P. interrato

L'edificio è stato costruito: nel 1991-1993

L'edificio è stato ristrutturato: -

Ha un'altezza utile interna di circa: appartamento: h=2,90m, P. interrato e box: h=2,20m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali degli immobili: le condizioni generali dell'appartamento possono essere definite buone e nell'insieme si tratta di finiture di media/buona qualità, in quanto l'appartamento è nelle condizioni originarie di costruzione (1991-1993), i locali sono ben distribuiti e disimpegnati e l'orientamento è buono. L'alloggio è stato correttamente mantenuto ed è fin da subito abitabile. L'autorimessa pertinenziale posta al piano interrato è in discrete condizioni di manutenzione e con poche opere di manutenzione ordinaria e di sgombero/pulizia generale può essere resa facilmente utilizzabile.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: ante a battente e alzanti scorrevoli</p> <p>materiale: legno</p> <p>protezione: scuretti pieghevole a libro</p> <p>materiale protezione: legno</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: i serramenti esterni sono in legno di colore noce scuro con vetro termocamera (visibili nelle fotografie nn.17, 18 e 29) ancora in buone condizioni. I serramenti presenti sono tutti a battente (singolo o doppio), fatta eccezione per il soggiorno e la camera matrimoniale al primo piano in cui sono installati degli alzanti scorrevoli (visibili nella fotografia n.10). Tutte le finestre e portefinestre sono dotate di scuretti pieghevole a libro in legno di colore noce scuro, un po' usurati, ma ancora in discrete condizioni (visibili nelle fotografie nn. 7 e 10). Il portoncino d'ingresso è una porta blindata in legno dotata di spioncino, con pannello esterno in doghe di legno di colore rossiccio (fotografia n.13) ed interno di colore noce chiaro.</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente e scorrevoli</p> <p>materiale: legno tamburato</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: le porte interne, tutte a battente tranne quelle dell'antibagno e della cucina che sono scorrevoli a scomparsa (visibili nelle fotografie nn.18 e 21), sono tutte in legno tamburato di colore noce chiaro/tanganica con maniglie di colore ottone (visibili nelle fotografie nn.20, 30 e 35). Tutte le porte sono ancora in buone condizioni.</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: tegole portoghesi</p>

	<p>condizioni: buone</p> <p>Note: la copertura non è stata visionata in fase di sopralluogo, ma dall'esterno appare ancora in buone condizioni di conservazione. Ha struttura a capanna (fotografia n.5) con gronde in c.a. a vista, lattonerie in lamiera preverniciata di colore rosso (visibili nelle fotografie nn.5, 6, 7 e 10) e manto di copertura presumibilmente in tegole portoghesi o coppi; non è dato da sapere se tale copertura è isolata termicamente.</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: muratura</p> <p>coibentazione: inesistente</p> <p>rivestimento: intonaco e blocchi splittati faccia a vista</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: la villetta a schiera si presenta in buone condizioni da un punto di vista estetico, con intonaci e tinteggiature in buono stato di conservazione (fotografie nn. da 5 a 10); sul prospetto est (lato ingresso) è presente una porzione di facciata rivestita con blocchi splittati faccia a vista di colore giallo/beige (visibili nelle fotografie nn. da 2 a 8). Il cappotto esterno non è presente, ma l'esecutata riferisce che in tempi più recenti è stato realizzato un cappotto interno sulle pareti perimetrali del bagno e della camera nell'angolo nord-est al primo piano. I balconi presenti sui lati est e sud sono dotati di parapetti in ferro verniciato grigio (visibili nelle fotografie nn. 7 e 10).</p>
<i>Pavimentazione esterna</i>	<p>materiale: marmittoni di graniglia</p> <p>condizioni: discrete</p> <p>Note: nel cortile/giardino esclusivo posto sul lato nord-est (visibile nelle fotografie nn.7, 8 e 9) ed in parte anche nel giardino sul lato sud (visibile nella fotografia n.10) è presente una pavimentazione in marmittoni di graniglia, formato quadrato 40x40cm; la pavimentazione appare ancora in discrete condizioni, ma necessiterebbe quantomeno di una pulizia con idropulitrice.</p>
<i>Pavimentazioni interne</i>	<p>materiale: gres/ceramica</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: il pavimento dell'ingresso con zona pranzo, del soggiorno e della cucina è realizzato in piastrelle di ceramica, formato quadrato 30x30cm di colore beige (visibile nelle fotografie nn. da 14 a 18), mentre nell'antibagno e nel bagno di servizio al piano terra è stata posata una pavimentazione in ceramica, formato quadrato 20x20cm di colore chiaro (visibile nelle fotografie nn.20, 21 e 22). Nelle camere e nel disimpegno al primo piano la pavimentazione è in ceramica, formato quadrato 30x30cm di colore chiaro (visibile nelle fotografie nn.24, 26, 27 e 29), mentre il pavimento del bagno al primo piano è lo stesso del bagno al piano terra (visibile nelle fotografie nn.30 e 31). I pavimenti dei balconi è in gres, formato rettangolare 20x10cm di colore chiaro (visibile nelle fotografie nn.25 e 28). La pavimentazione di tutto il P. interrato è in piastrelle di gres formato quadrato 20x20cm di colore beige (visibile nelle fotografie nn. da 33 a 36), mentre nel box è presente un pavimento industriale in battuto di cemento (visibile nella fotografia n.41).</p>
<i>Rivestimenti interni</i>	<p>ubicazione: cucina e bagni</p> <p>materiale: gres/ceramica</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: in cucina è presente un rivestimento perimetrale (h= 160cm) in ceramica, formato quadrato 20x20cm di colore bianco (visibile nelle fotografie nn.18 e 19). Nell'antibagno e nel servizio igienico della zona giorno al piano terra è stato posato</p>

	un rivestimento (h=2,00m) lungo l'intero perimetro in ceramica, formato quadrato di colore chiaro come il pavimento (visibile nelle fotografie nn.20, 21 e 22), mentre nel bagno al primo piano è stato posato lo stesso rivestimento in ceramica del pavimento, ma di altezza h=2,10m (visibile nelle fotografie nn.30 e 31).
--	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	originario dell'epoca di costruzione
<i>Note</i>	L'impianto elettrico è completamente sottotraccia ed è realizzato con interruttori e placchette in plastica di colore nero, marca B-Ticino, completo di quadro elettrico a norma con salvavita e correttamente suddiviso in tre ripartizioni (fotografia n.42), installato in apposito armadietto nella zona dell'ingresso. Nell'appartamento è presente un citofono, marca B-Ticino, installato nella zona dell'ingresso (visibile nella fotografia n.42). Nell'alloggio è presente anche un impianto d'allarme, marca Gesco, con sensori volumetrici e su finestre perimetrali, installato nella zona dell'ingresso (visibile nella fotografia n.42).
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	tradizionale a radiatori, autonomo
<i>Stato impianto</i>	originario dell'epoca di costruzione
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	originario dell'epoca di costruzione
<i>Note</i>	L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale a radiatori, autonomo e dotato di una caldaia murale a camera stagna, marca Beretta (fotografia n.44), alimentata a metano ed installata all'esterno del bagno di servizio al piano terra (visibile nella fotografia n.43); sono presenti due termostati digitali, marca Beretta, uno per la zona giorno (fotografia n.42) installato al P. terra vicino all'ingresso (visibile nella fotografia n.42) e uno per la zona notte al P. primo installato nella camera matrimoniale. Nei vari locali sono presenti dei radiatori in alluminio di colore bianco in buone condizioni (visibili nelle fotografie nn.14, 24, 27 e 29).
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Nel corso dell'accesso agli atti, previa istanza presentata dal sottoscritto in data 13.02.2024 al Comune di Villongo, avvenuto in data 07.03.2024 e 02.04.2024 sono state rinvenute l'autorizzazione originaria e la successiva variante relativa alla costruzione di un complesso di tre edifici residenziali (denominati A, B e C), in cui nel blocco C sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia. Le informazioni sotto riportate sono state estratte dagli originali delle pratiche/autorizzazioni edilizie del Comune di Villongo, reperite in seguito a richiesta di accesso agli atti depositati negli archivi comunali. Per completezza del quadro autorizzativo dell'edificio si riportano qui di seguito gli estremi di registrazione comunale delle pratiche rinvenute negli atti comunali:

Numero pratica: 61/1991 e successiva variante

Intestazione: "OMISSIS"

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di nuova costruzione complesso di fabbricati residenziali di edilizia economica e popolare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/03/1990

Rilascio in data 22/05/1991 al n. di prot. 1086

Abitabilità/agibilità in data 11/11/1994

NOTE: con tale C.E. (Allegato 2A), rilasciata dal Comune di Villongo in data 22.05.1991, è stata autorizzata la costruzione di un complesso residenziale di edilizia economica popolare costituito da tre blocchi (denominati A, B e C nella pratica edilizia). Il complesso in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia (villetta a schiera con box e giardino) è denominato "Case a schiera C". Successivamente le aree perimetrali (a verde e dei vialetti pedonali) ai fabbricati A, B e C sono state cedute al Comune di Villongo (si vedano pagg. 7 e 8 dell'Allegato 2A).

Numero pratica: 242/1993 variante alla C.E. n.61/1991

Intestazione: "OMISSIS"

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: opere in variante al piano interrato e modifiche interne ai piani superiori

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/11/1992

Rilascio in data 16/04/1993 al n. di prot. 5864

Abitabilità/agibilità in data 11/11/1994

NOTE: con tale variante alla C.E. n. 61/1991 (Allegato 2B), rilasciata dal Comune di Villongo in data 16.04.1993, sono state autorizzate delle modifiche ai piani interrati dei tre blocchi (A, B e C) ed alcune modifiche interne ai piani fuori terra dei blocchi A e B. Il complesso in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia (villetta a schiera con box e giardino) è denominato "Case a schiera C", pertanto l'immobile non è stato oggetto di modifiche interne ai piani fuori terra. Nel corso dell'accesso agli atti si è rinvenuta la domanda di abitabilità (Allegato 2C) presentata in data 03.12.1993 e completa di tutta la documentazione richiesta (dich. conformità delle opere, relazioni di progetto impianto di riscaldamento e delle dispersioni termiche, dichiarazioni di conformità impianti, collaudo statico, denuncia catastale, ecc.), a cui ha fatto seguito l'autorizzazione di licenza d'uso rilasciata dal Comune di Villongo in data 11.11.1994.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Rispetto ai disegni depositati con le pratiche edilizie citate, si può notare che al piano terra la tramezza della zona pranzo, verso la scala, anziché essere realmente a tutta altezza è stata realizzata solo come muretto (visibile nelle fotografie nn. 14 e 15); mentre viceversa è stata totalmente tamponata la scala che scende al piano interrato e sale al piano primo. Si tratta tuttavia di varianti ininfluenti, che potranno essere regolarizzate adeguando i disegni con la sanatoria da effettuare per l'interrato. Invece al piano interrato sembra che la cantina sia stata ampliata di circa 1,5m di profondità, a scapito dell'intercapedine, che potrebbe essere comunque stata anche essa allungata. Purtroppo, avendo il Comune reperito solo in un secondo tempo i disegni depositati, non si è fatto più in tempo a procedere con un rilievo preciso di quest'ultima, che comunque rappresenta uno spazio poco utile e non significativo in termini di valore. La cantina dovrebbe quindi essere stata ingrandita di circa 8 mq a scapito dell'intercapedine. Si tratta comunque di un incremento di volume non residenziale, che dovrebbe essere sanabile mediante sanatoria con pagamento di sanzione da definire. Si precisa che, causa tardivo ritrovamento da parte del Comune dei disegni della C.E. originaria, non si è avuto il tempo di fare un rilievo più preciso dell'interrato ed un confronto con l'ufficio tecnico comunale per valutare l'entità dell'irregolarità, le modalità e i costi di sanatoria, il cui costo viene ora stimato complessivamente e prudenzialmente in 8.000,00 €, che vengono detratti dal valore di stima. Per quanto indicato sopra non si dichiara la completa conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Insedimenti esistenti prevalentemente residenziali (Tav. 3 del PdR): D - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 delle NTA del Piano delle Regole.

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si veda art. 17 delle NTA del PdR
Rapporto di copertura:	si veda art. 17 delle NTA del PdR
Altezza massima ammessa:	si veda art. 17 delle NTA del PdR
Volume massimo ammesso:	si veda art. 17 delle NTA del PdR
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Sono ambiti nei quali sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti. Sono consentiti ampliamenti e sopralzi degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva e con i limiti definiti nell'art. 17 delle NTA del PdR.

L'immobile è conforme alle destinazioni urbanistiche previste dal PGT vigente per la zona territoriale omogenea in cui ricade. Per quanto indicato sopra si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

La distribuzione dei locali e la posizione delle tramezze interne alle unità immobiliari sono correttamente riportate nelle schede catastali vigenti (Allegato 1B). Si conferma pertanto la conformità catastale degli immobili oggetto di perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" (quota 1/1 di piena proprietà);

Proprietario dal 20/02/1986 al 20/06/1991.

In forza di atto di compravendita in data 20/02/1986, n. rep. 97868/98176; trascritto in data 26/03/1986 ai nn. 8915/6362.

Note: il "OMISSIS" ha acquistato l'intera proprietà del terreno (foglio 6, mapp. 492), sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di perizia, dalla sig.ra "OMISSIS" e altri, con atto di compravendita del 20.02.1986, n.rep. 97868/98176, trascritto in data 26.03.1986 ai nn.8915/6362.

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" (quota 1/1 di proprietà); "OMISSIS" (quota 1/1 di diritto di superficie);

Proprietario/i ante ventennio al 06/05/1994.

In forza di atto di convenzione a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 20/06/1991, n. rep. 136568/9282; trascritto in data 20/07/1991 ai nn. 22202/16680.

Note: il "OMISSIS" ha ceduto l'intera quota del diritto di superficie del terreno (foglio 6, mapp. 492) a "OMISSIS" con atto di convenzione del 20.06.1991, n.rep. 136568/9282 a rogito del Notaio "OMISSIS", trascritto in data 20.07.1991 ai nn.22202/16680.

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" (quota 1/1 di proprietà); "OMISSIS" (quota 1/1 di diritto di superficie degli immobili oggetto di perizia).

Proprietario/i dal 06/05/1994 al 06/12/2011.

In forza di atto di assegnazione a socio di "OMISSIS", a rogito del Notaio "OMISSIS", in data 06/05/1994, n. rep. 100542; trascritto in data 06/06/1994 ai nn. 16617/12046.

Note: l'esecutata, sig.ra "OMISSIS", ha acquisito l'intero diritto di superficie degli immobili oggetto di perizia da "OMISSIS" con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 06.05.1994, n.rep. 100542 del Notaio "OMISSIS", trascritto in data 06.06.1994 ai nn.16617/12046.

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" (quota 1/1 di piena proprietà degli immobili oggetto di perizia).

Proprietario dal 06/12/2011 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto tra vivi di cessione in proprietà di area già concessa in diritto di superficie, a rogito di Notaio "OMISSIS", in data 06/12/2011, n. rep. 101862/18117; trascritto in data 30/12/2011, ai nn. 65639/39530.

Note: l'esecutata, sig.ra "OMISSIS", ha acquisito l'intera proprietà degli immobili oggetto di perizia dal "OMISSIS" con atto tra vivi di cessione in proprietà di area già concessa in diritto di superficie del 06.12.2011, n.rep. 101862/18117 del Notaio "OMISSIS", trascritto in data 30.12.2011 ai nn. 65639/39530.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" e "OMISSIS"; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritta/trascritta a Bergamo in data 11/06/2009 ai nn. 34407/5619; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 08/11/2023 ai nn. 8958 iscritto/trascritto in data 09/01/2024 ai nn. 1143/731.

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:
no

Spese di gestione condominiale:

L'amministratore, da me interpellato, ha messo a disposizione solamente il bilancio consuntivo 2022 e il bilancio preventivo 2023.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dai bilanci condominiali messi a disposizione le spese ordinarie medie annue per gli immobili in oggetto ammontano a circa 700€, comprensive della quota annua per l'acqua.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: l'amministratore non ha segnalato se allo stato attuale sono previste future spese straordinarie. Dall'ultimo bilancio preventivo messo a disposizione dall'amministratore (già concluso al 31.12.2023) risultano solo voci minimali.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: l'amministratore di condominio, su richiesta del sottoscritto, mi ha informato che la chiusura del bilancio condominiale è prevista al 31 dicembre di ogni anno e che l'esecutata a tutt'oggi non ha saldato solamente l'ultima rata del 2023 (scadenza al 31.10.2023), residuando un debito di 243€.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà: l'amministratore ha segnalato che agli immobili oggetto di stima sono assegnati i seguenti millesimi di proprietà: villetta + box: 84,42/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, attualmente l'immobile non è accessibile da persone diversamente abili, in quanto nell'alloggio sono presenti scale interne non dotate di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: l'immobile era stato originariamente acquistato in diritto di superficie con durata di 99 anni (rinnovabili), ma successivamente, con atto del Notaio "OMISSIS" del 06.12.1991, la proprietaria esecutata ne ha acquisito la piena proprietà.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in seguito ad un rilievo sommario delle misure dei locali in fase di sopralluogo, dagli estratti delle tavole grafiche in scala reperite in fase di accesso agli atti e dalle schede

catastali in scala.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento a P.T. e P. 1° (soggiorno, cucina, bagno di servizio con antibagno, 3 camere, disimpegno e bagno al P.1°)	sup lorda di pavimento	133,00	1,00	133,00
Balconi	sup lorda di pavimento	7,60	0,33	2,51
P. interrato (scala, cantina, disimpegno, sottoscala)	sup lorda di pavimento	42,00	0,50	21,00
Aree esterne esclusive	sup lorda di pavimento	100,00	0,10	10,00
		282,60		166,51

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.

Accessori:

Box singolo	Posto al piano interrato. Sup. utile complessiva = 20,00 mq, Sup. commerciale = 24,50 mq. Valore a corpo: € 12.000,00
-------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista e considerata la configurazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non si ritiene in alcun modo possibile la formazione di più lotti da adibire ad una possibile vendita futura, in quanto l'appartamento è stato pensato, progettato e realizzato per essere un'unica proprietà indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: all'atto del sopralluogo, avvenuto in data 07.02.2024, nella villetta era presente l'esecutata, Sig.ra "OMISSIS", la quale mi ha consentito di accedere all'immobile per svolgere le operazioni peritali ed ha fornito tutte le informazioni utili relative ai beni oggetto di pignoramento. L'esecutata ha dichiarato di occupare l'alloggio con il marito, anch'esso presente il giorno del sopralluogo e col quale è sposata in separazione dei beni.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima impiegato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è la stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, comune di Villongo;
Ufficio tecnico di Villongo (BG);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): valore medio usato per appartamenti semirecenti (21-50 anni) in Comune di Villongo: 650 €/mq;

Altre fonti di informazione:

Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2023 (patrocinato Provincia, Comune, Università di Bergamo e principali associazioni provinciali);

Valori OMI;

Annunci immobiliari vari.

12.3 Valutazione corpi:

Per la valutazione degli immobili si è proceduto a un rilievo sommario delle misure e al reperimento, tramite listino prezzi immobiliari F.I.M.A.A. per la Provincia di Bergamo anno 2023 dei prezzi correnti a mq. per immobili confrontabili, adeguati infine alla specifica situazione dell'immobile come sopra descritto, cercando così di determinare il più probabile valore commerciale dell'immobile in questione. Per la determinazione del più probabile valore medio unitario ho fatto riferimento anche a valori reperiti da annunci immobiliari presenti sui portali specializzati limitati al Comune di Villongo per immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima. Tenendo inoltre conto del fatto che si tratta di una villetta con buone finiture e ben mantenuta, nonché dotata di giardino/cortile esclusivo, ritengo il prezzo unitario più probabile pari a 950 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento a P.T. e P. 1° (soggiorno, cucina, bagno di servizio con antibagno, 3 camere, disimpegno e bagno al P.1°)	133,00	€ 950,00	€ 126.350,00
Balconi	2,51	€ 950,00	€ 2.384,50
P. interrato (scala, cantina, disimpegno, sottoscala)	21,00	€ 950,00	€ 19.950,00
Aree esterne esclusive	10,00	€ 950,00	€ 9.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 158.184,50
Valore corpo (villetta a schiera con giardino)			€ 158.184,50
Valore a corpo accessori (box)			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 170.184,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 170.184,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villetta a schiera con box e giardino	Abitazione in villini [A7] con annesso Box singolo	166,51	€ 170.184,50	€ 170.184,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche per pratica di sanatoria e stima sanzione: - € 8.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 162.184,50

Valore diritto e quota € 162.184,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova
(arrotondato):

€ 162.000,00

Allegati

ALLEGATI 1A/B/C: copia dell'elaborato planimetrico, delle schede (appartamento e box) e delle visure catastali degli immobili attualmente vigenti e presenti in catasto;

ALLEGATO 2A: copia della C.E. n.61/1991, n. prot. 1086 del 22.05.1991 con gli estratti degli elaborati grafici relativi alle "Case a schiera C" in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perizia (individuato in rosso);

ALLEGATO 2B: copia della C.E. n.242/1993 in variante, n. prot. 5864 del 16.04.1993 con gli estratti della pianta del piano interrato, copia della comunicazione di fine lavori;

ALLEGATO 2C: copia della domanda di autorizzazione di abitabilità del 03.12.1993 relativa all'intero complesso residenziale (blocchi A, B e C), completa di tutta la documentazione necessaria (dichiarazioni di conformità impianti, collaudo statico, ecc.), copia dell'autorizzazione di licenza d'uso rilasciata dal Comune di Villongo in data 11.11.1994;

ALLEGATO 3: documentazione fotografica degli immobili.

Loveve, li 16-04-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Facchinetti

