

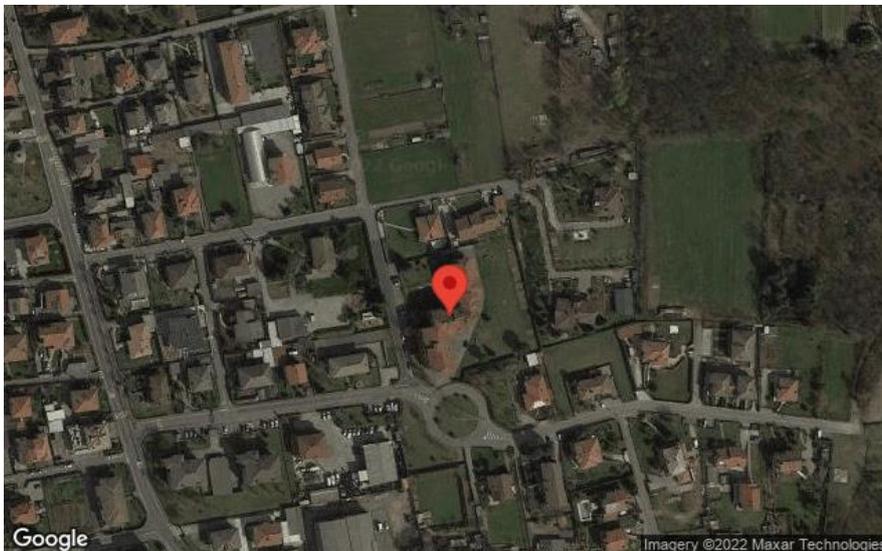
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 490/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Stefania Ceruti

Beni in **Madone (BG)**
Località/Frazione
via Monte Canto Alto, 4

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con soffitta, cantina e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A - Appartamento sito a piano primo	5
Corpo: B - Soffitta sita a piano sottotetto	5
Corpo: C - Autorimessa e cantina pertinenziali site a piano terra.....	6
2. DESCRIZIONE	7
Corpo: A - Appartamento sito a piano primo	7
Corpo: B - Soffitta sita a piano sottotetto	9
Corpo: C - Autorimessa e cantina pertinenziali site a piano terra.....	10
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: A - Appartamento sito a piano primo	11
Corpo: B - Soffitta sita a piano sottotetto	12
Corpo: C - Autorimessa e cantina pertinenziali site a piano terra.....	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: A - Appartamento sito a piano primo	13
Corpo: B - Soffitta sita a piano sottotetto	14
Corpo: C - Autorimessa e cantina pertinenziali site a piano terra.....	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	16
Corpo: A - Appartamento sito a piano primo	16
Corpo: B - Soffitta sita a piano sottotetto	16
Corpo: C - Autorimessa e cantina pertinenziali site a piano terra.....	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
Corpo: A - Appartamento sito a piano primo	17
Corpo: B - Soffitta sita a piano sottotetto	17
Corpo: C - Autorimessa e cantina pertinenziali site a piano terra.....	17

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	18
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	20
Regime fiscale della vendita	20

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-04-2023 alle 11:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Stefania Ceruti

Data nomina: 18-10-2022

Data giuramento: 19-10-2022

Data sopralluogo: 16-11-2022 / 09-02-2023

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

- in data 20/10/2022 ha eseguito le prime visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo;
- in data 20/10/2022 ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Madone (Bg);
- in data 21/10/2022 ha effettuato il controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 compilando la check list a corredo della presente perizia;
- in data 16/11/2022 ha effettuato il primo sopralluogo congiuntamente con il custode nominato dott. Ruberti presso le unità immobiliari ed eseguito i rilievi geometrici e fotografici di rito per le sole porzioni immobiliari accessibili e rimandando ad un secondo sopralluogo, a seguito di accesso forzoso a cura del custode, la visione ed il rilievo delle proprietà inaccessibili;
- in data 26/11/2022 ha eseguito, presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Madone (Bg), la verifica della regolarità edilizia delle unità pignorate ed accertato la classificazione e destinazione d'uso degli immobili in base al vigente PGT e RE, nonché l'esistenza del Certificato di Agibilità della stessa, chiedendo copia di parte della documentazione visionata;
- in data 28/11/2022 ha effettuato le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della medesima Agenzia (ex Conservatoria RR.II) al fine di verificare eventuali pignoramenti, passaggi di proprietà, iscrizioni ed annotazioni nel periodo successivo alla data di trascrizione del pignoramento, fino ad oggi;
- in data 09/01/2022 a seguito rinuncia dell'incarico da parte del custode, la scrivente nell'impossibilità di completare i rilievi in sito, ha richiesto ed ottenuto proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale;
- in data 09/02/2023 ha effettuato il secondo sopralluogo congiuntamente con il nuovo custode nominato avv. Vitali presso le porzioni immobiliari non accessibili nel primo sopralluogo completando così i rilievi fotografici e metrici di rito.

Nel periodo successivo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti la scrivente, rilevando alcune difformità catastali sanabili, in data 15/02/2023 con prot. BG0020632 ha proceduto alla correzione delle planimetrie catastali completando successivamente la propria relazione peritale e relativi allegati.

Beni in **Madone (BG)**
via Monte Canto Alto, 4

Lotto: 001 - Appartamento con soffitta, cantina e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento sito a piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Monte Canto Alto, 4

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS, foglio 5, particella 933, subalterno 702, indirizzo via Monte Canto Alto n.4, piano 1, comune Madone, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 96 mq - Totale escluse aree scoperte: 92 mq, rendita € 411,87

Derivante da: Variazione del 15/02/2023 Pratica n. BG0020632 in atti dal 16/02/2023 per Diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione.

Confini: da nord in senso orario: - prospetto su aree esterne comuni; - vano scala comune; - unità immobiliare di terzi; - prospetto su aree esterne comuni

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

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

Espropriazioni per pubblica utilità:

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

Identificativo corpo: B - Soffitta sita a piano sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Monte Canto Alto, 4

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 933, subalterno 703, indirizzo via Monte Canto Alto n.4, piano 4, comune Madone, categoria C/2, classe 3, consistenza 21 mq, superficie Totale: 14 mq, rendita € 43,38

Derivante da: Variazione del 15/02/2023 Pratica n. BG0020632 in atti dal 16/02/2023 per Diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione.

Confini: da nord in senso orario: - prospetto su aree comuni; - vano scala comune; - corridoio comune; - unità immobiliare di terzi

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

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

Espropriazioni per pubblica utilità:

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

Identificativo corpo: C - Autorimessa e cantina pertinenziali site a piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Monte Canto Alto, 4

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 933, subalterno 701, indirizzo via Monte Canto Alto n.4, piano T, comune Madone, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie Totale: 23 mq, rendita € 32,54

Derivante da: Variazione del 15/02/2023 Pratica n. BG0020632 in atti dal 16/02/2023 per Diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione.

Confini: da nord in senso orario: - unità immobiliare di terzi; - unità immobiliare di terzi e disimpegno comune; - unità immobiliare di terzi; - prospetto su aree esterne comuni

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

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

Espropriazioni per pubblica utilità:

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

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

Gli immobili oggetto del presente lotto, occupano porzione di palazzina isolata elevantesi per 4 piani fuori terra, edificato in zona periferica del comune di Madone (Bg), in tessuto edificato di tipo residenziale con buone aree a parcheggio e viabilità di tipo locale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (800 m), Negozi al dettaglio (600 m), Supermercati (800 m), Bancomat (800 m), Farmacie (1 km), Scuola infanzia - secondaria 1° grado (900 m), Chiese (300 m)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Trezzo d'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: parco del basso corso del fiume Brembo.

Attrazioni storiche: castello Visconteo di Trezzo sull'Adda.

Principali collegamenti pubblici: autobus - linea Z 200 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di appartamento posto a piano primo in condominio formato da n. 3 corpi di fabbrica di complessivi n. 4 piani fuori terra fra loro adiacenti la cui edificazione risale agli anni '70.

L'appartamento in esame si colloca nel corpo centrale denominato "corpo B" e si compone di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere.

Completano la proprietà:

- due balconi il primo a servizio della cucina e del soggiorno ed il secondo a servizio di una camera.

Superficie complessiva di circa mq **131,90**

E' posto al piano: primo (appartamento), terra (cantina) e sottotetto (soffitte)

L'edificio è stato costruito nel: 1979

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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: L'immobile si trova in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce e plinti materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola e/o doppia a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: materiale ceramico ingelivo (terrazze) condizioni: discrete Riferito limitatamente a: balconi
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: materiale ceramico condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: blindato con anta singola a battente materiale: ferro e legno condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagni e cucina materiale: ceramica condizioni: discrete
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non è stato possibile verificare la conformità degli impianti
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: discrete conformità: non è stato possibile verificare la conformità degli impianti
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: discrete conformità: non è stato possibile verificare la conformità degli impianti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: discrete conformità: non è stato possibile verificare la conformità degli impianti Note: L'acqua calda sanitaria è affidata a caldaia a metano di tipo istantaneo collocata nel locale cucina
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: gasolio

	rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: discrete conformità: ultimo controllo dell'efficienza energetica (prova fumi) eseguito nei termini di legge
--	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1979
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	condominiale
Stato impianto	buono
Potenza nominale	253.9
Epoca di realizzazione/adeguamento	15/10/2014 (data installazione generatore)
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **B - Soffitta sita a piano sottotetto**

Trattasi di soffitta posta a piano quarto (sottotetto) in condominio formato da n. 3 corpi di fabbrica di complessivi n. 4 piani fuori terra fra loro adiacenti la cui edificazione risale agli anni '70. La soffitta in esame si colloca nel corpo centrale denominato "corpo B" e si compone di n. 3 vani fra loro comunicanti con finiture interne al rustico.

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

E' posto al piano: quarto (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 1979

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 1,77 (media ponderale)

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: L'immobile si trova in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce e plinti materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento

	condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: scarse
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **C - Autorimessa e cantina pertinenziali site a piano terra**

Trattasi di autorimessa e cantina poste a piano terra in condominio formato da n. 3 corpi di fabbrica di complessivi n. 4 piani fuori terra fra loro adiacenti la cui edificazione risale agli anni '70.

L'autorimessa e la cantina in esame fra loro comunicanti si collocano nel corpo centrale denominato "corpo B" e sono accessibili sia dal disimpegno comune che dall'area esterna comune.

Superficie complessiva di circa mq **23,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1979

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45

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: L'immobile si trova in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
<i>Fondazioni</i>	tipologia: travi continue rovesce e plinti materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta basculante materiale: ferro condizioni: discrete Note: accesso carrale dall'autorimessa
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: materiale ceramico condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: discrete Note: accesso interno dal locale cantina

Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: discrete conformità: non è stato possibile verificare la conformità degli impianti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1979
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 305/1974**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di fabbricato - case di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/01/1974 al n. di prot. 224

Rilascio in data 18/01/1975 al n. di prot. 224, reg. costruzioni n. 305

Abitabilità/agibilità in data 04/09/1980 al n. di prot. 299a

NOTE: In data 15/05/1975 la presente licenza edilizia è stata volturata a nome di Immobiliare Rossella S.a.s.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento sito a piano primo, B - Soffitta sita a piano sottotetto e C - Autorimessa e cantina pertinenziali site a piano terra

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A - Appartamento sito a piano primo.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Monte Canto Alto, 4**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dall'esame delle pratiche edilizie depositate presso l'Amministrazione Comunale di Madone (Bg) sono emerse alcune difformità rispetto allo stato di fatto dei beni accertato in sede di sopralluogo, più precisamente:

- a piano sottotetto: la pratica edilizia agli atti presenta il piano sottotetto completamente privo di tavolati divisorii (con la sola eccezione per l'ingombro dei vani scala condominiali) a definizione delle soffitte pertinenziali dei condomini; - a piano terra: la rappresentazione della cantina pertinenziale risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi rilevato così come risulta leggermente difforme la geometria dell'autorimessa pertinenziale direttamente comunicante con la cantina;

- a piano primo: la pratica edilizia rappresenta un divisorio di separazione fra la zona di ingresso e il soggiorno, mentre in sede di sopralluogo tale divisorio non è stato rilevato. Le difformità rilevate risultano sanabili.

Si precisa che parte delle difformità rilevate intervengono anche sulla diversa distribuzione di parti condominiali (es. piano sottotetto e locale cantina a piano terra) e pertanto la pratica edilizia in sanatoria dovrà ottenere anche la preventiva autorizzazione del condominio.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Le difformità sanabili, potranno essere regolarizzate mediante presentazione di Comunicazione di inizio lavori in sanatoria nella quale indicare le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo. I costi per l'ottenimento della conformità sono di seguito esplicitati e decurtati dal valore si stima del bene.

Oneri di regolarizzazione	
Stima spese tecniche	€ 1.000,00
Sanzioni	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: B - Soffitta sita a piano sottotetto.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Monte Canto Alto, 4**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Per maggiori dettagli si rimanda a quanto richiamato nella conformità edilizia di cui al corpo A.

**Identificativo corpo: C - Autorimessa e cantina pertinenziali site a piano terra.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Monte Canto Alto, 4**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Per maggiori dettagli si rimanda a quanto richiamato nella conformità edilizia di cui al corpo A.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 7 del 30/01/2020 per documento di piano e componente geologica, e delibera di C.C. n. 62 del 13/11/2020 per Piano delle Regole e Piano dei Servizi
Zona omogenea:	Residenziale - R1: ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	<p>art. 26 N.T.A.</p> <p>1) Negli ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno, per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione nonché di ampliamento nel rispetto degli indici massimi sotto riportati.</p> <p>2) Per tali fabbricati sono altresì ammessi gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti ai sensi della legge regionale 12/2005 e s.m.i.</p> <p>3) Sulle aree libere o rese libere in seguito a demolizione è consentita l'edificazione di ville e case singole mono o bifamiliari nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: Ru= 0,40mq/mq Rapporto di copertura: Q= 40% Altezza: H= 7,50m Pendenza: P=40% Distacco tra costruzioni: De = 10,00m Distacco dai confini: Dc = 5,00m o in aderenza di edifici esistenti Distacco stradale: Ds = 5,00m minimo o secondo allineamento precostituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano o norme di cui all'art. 5 p.to 13 Parcheggio inerente la costruzione: ≥ 1mq/10mc di nuovo volume con almeno un posto auto delle dimensioni minime di m 2,50 x 5,00 per ogni nuova unità immobiliare. Sulle aree libere o rese libere in seguito a demolizione è consentita l'edificazione di fabbricati raggruppati a schiera o a palazzina condominiale nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: Ru= 0,50 mq/mq Rapporto di copertura: Q= 40% Altezza: H= 10,00 m</p>

	<p>Pendenza: P=40%</p> <p>Distacco tra costruzioni: De = 10,00 m</p> <p>Distacco dai confini: Dc = 5,00m o in aderenza di edifici esistenti</p> <p>Distacco stradale: Ds = 5,00m minimo o secondo allineamento precostituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano o norme di cui all'art. 5 p.to 13</p> <p>Si segnala che l'immobile risulta ricompreso in fascia di rispetto dagli elettrodotti - Linea 904/2 - Tensione 132kV - Dpa 26 m</p> <p>Parcheggio inerente la costruzione: $\geq 1mq/10mc$ di nuovo volume con almeno un posto auto delle dimensioni minime di m 2,50 x 5,00 per ogni nuova unità immobiliare.</p> <p>5) L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, potrà essere assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato" di cui all'art.24 onde garantire interventi di riqualificazione quali ad esempio allargamenti stradali, formazione di marciapiedi e/o parcheggi, ecc...</p> <p>6) Destinazione d'uso:</p> <p>a. Principale – Residenza</p> <p>b. Accessoria - art.23 comma 9.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento sito a piano primo, B - Soffitta sita a piano sottotetto e C - Autorimessa e cantina pertinenziali site a piano terra

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento sito a piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Monte Canto Alto, 4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si segnala che ai fini catastali dal rilievo svolto in occasione del sopralluogo, lo stato dei luoghi è risultato parzialmente difforme rispetto alle planimetrie catastali reperite.

In particolare, fra le opere eseguite in difformità, regolarizzabili sia a livello edilizio e conseguentemente catastale sono state rilevate:

- l'eliminazione del divisorio posto a separazione fra locale soggiorno e ingresso;
- la diversa consistenza della cantina posta a piano terra e direttamente collegata con l'autorimessa di cui al sub. 3 oggetto di pignoramento;
- la chiusura del secondo accesso alle soffitte prospiciente sul corridoio comune.

Regolarizzabili mediante: Dichiarazione di Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione

Descrizione delle opere da aggiornare:

Le difformità sanabili come sopra esposto sono state regolarizzate a cura della scrivente mediante variazione catastale per esatta rappresentazione grafica di cui alla denuncia BG0020632 del 15/12/2022.

Si precisa che a seguito di tali variazioni e conformemente alle disposizioni catastali relativamente alle pertinenze con ingresso autonomo non direttamente collegate all'abitazione, i beni originariamente identificati al NCEU in

comune di Madone al foglio 5 mappale 933 con unico subalterno 42, hanno assunto i seguenti nuovi identificativi:
- foglio 5 mappale 933 sub 702 (abitazione);
- foglio 5 mappale 933 sub. 703 (soffitta).

Altresì l'autorimessa identificata al NCEU in comune di Madone al foglio 5 mappale 933 con unico subalterno 3 essendo di fatto direttamente collegata alla cantina precedentemente ricompresa nella planimetria dell'appartamento, ha assunto il seguente nuovo identificativo:
- foglio 5 mappale 933 sub. 701(cantina e autorimessa);

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

Note: Si segnala il mancato inserimento in mappa del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura.

**Identificativo corpo: B - Soffitta sita a piano sottotetto.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Monte Canto Alto, 4**

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

Per maggiori dettagli si rimanda ai commenti alla conformità catastale e relativa regolarizzazione di cui al copro A nel quale sono ricomprese tutte le difformità catastali rilevate sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.

**Identificativo corpo: C - Autorimessa e cantina pertinenziali site a piano terra.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Monte Canto Alto, 4**

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

Per maggiori dettagli si rimanda ai commenti alla conformità catastale e relativa regolarizzazione di cui al copro A nel quale sono ricomprese tutte le difformità catastali rilevate sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 15/10/1990.

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i dal 15/10/1990 al 27/01/2011.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i dal 27/01/2011 al 23/07/2014.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Verbale di pubblicazione di Testamento repertorio n. 31037 OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i dal 23/07/2014 al 26/07/2016.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dichiarazione di successione seguita da nota di rettifica trascritta a Bergamo il 24/08/2016 ai nn. 38699/25462. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i dal 26/07/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento sito a piano primo e B - Soffitta sita a piano sottotetto e C - Autorimessa e cantina pertinenziali site a piano terra

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 26/07/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 01/08/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 202.944,76; Importo capitale € 101.472,38.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 10/08/2022 ai nn. OMISSIS trascritto a Bergamo in data 09/09/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento sito a piano primo e B - Soffitta sita a piano sottotetto e C - Autorimessa e cantina pertinenziali site a piano terra

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

I beni pignorati, dalla documentazione agli atti e dai titoli e atti di provenienza esaminati ed allegati alla presente relazione peritale, non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.185,14.

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

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

rata scadenza 20/02/2023: 498,00 €

- rata scadenza 20/03/2023: 523,82 €

- rata scadenza 20/04/2023: 214,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 13.258,70. Spese scadute ed insolte consuntivo

rate 29/07/22-20/09/2022-20/10/22-20/11/22-20/12/2022 Totale € 2.515,82

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G - EPh 225,72 kWh/mq*a valido sino al 11/11/2024

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento sito a piano primo e B - Soffitta sita a piano sottotetto e C - Autorimessa e cantina pertinenziali site a piano terra

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento sito a piano primo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- appartamento	sup lorda di pavimento	93,40	1,00	93,40
- balconi	sup lorda di pavimento	14,50	0,33	4,79
- soffitta	sup lorda di pavimento	24,00	0,25	6,00
		131,90		104,19

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Identificativo corpo: B - Soffitta sita a piano sottotetto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- soffitta	sup lorda di pavimento	21,00	0,25	5,25
		21,00		5,25

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Identificativo corpo: C - Autorimessa e cantina pertinenziali site a piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- autorimessa e cantina	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		23,00		23,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento dell'intera proprietà in capo ai debitori. Ciò premesso, gli immobili, per le loro caratteristiche tipologico-funzionali, non risultano comodamente divisibili e pertanto, tutti i beni ricompresi nella presente relazione peritale costituiscono un unico lotto indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento sito a piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Madone (BG), via Monte Canto Alto, 4

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: -Dal certificato di residenza storico fornito dall'ufficio anagrafe del comune di Madone ed allegato alla presente relazione, risultano risiedere presso l'immobile oggetto di pignoramento oltre ai debitori il loro nucleo familiare così composto: - Novacovicu Denis Salvatore nato il 29/12/2004 (figlio); - Novacovicu Elisa nata il 17/11/2008 (figlia); - Novacovicu Samuel Gavril nato il 17/07/2012 (figlio); - Novacovicu Emanuel Abel nato il 26/11/2013 (figlio); - Nina Ana Maria nata il 12/04/1968 (madre).

Identificativo corpo: B - Soffitta sita a piano sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Madone (BG), via Monte Canto Alto, 4

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: -Dal certificato di residenza storico fornito dall'ufficio anagrafe del comune di Madone ed allegato alla presente relazione, risultano risiedere presso l'immobile oggetto di pignoramento oltre ai debitori il loro nucleo familiare così composto: - Novacovicu Denis Salvatore nato il 29/12/2004 (figlio); - Novacovicu Elisa nata il 17/11/2008 (figlia); - Novacovicu Samuel Gavril nato il 17/07/2012 (figlio); - Novacovicu Emanuel Abel nato il 26/11/2013 (figlio); - Nina Ana Maria nata il 12/04/1968 (madre).

Identificativo corpo: C - Autorimessa e cantina pertinenziali site a piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Madone (BG), via Monte Canto Alto, 4

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: -Dal certificato di residenza storico fornito dall'ufficio anagrafe del comune di Madone ed allegato alla presente relazione, risultano risiedere presso l'immobile oggetto di pignoramento oltre ai debitori il loro nucleo familiare così composto: - Novacovicu Denis Salvatore nato il 29/12/2004 (figlio); - Novacovicu Elisa nata il 17/11/2008 (figlia); - Novacovicu Samuel Gavril nato il 17/07/2012 (figlio); - Novacovicu Emanuel Abel nato il 26/11/2013 (figlio); - Nina Ana Maria nata il 12/04/1968 (madre).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (opere murarie esterne, vani scala, ingressi comuni, aree e spazi di manovra esterni, impianti comuni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate:

- la vetustà dell'immobile edificato nel 1979;
- la posizione semicentrale, e la relativa accessibilità;
- il taglio tipologico dell'immobile di dimensione medie sostanzialmente ben distribuito;
- la classificazione nel P.G.T. del Comune di Madone (Bg);
- disponibilità di area cortilizia e ampio giardino condominiale, che contribuiscono a valorizzare l'immobile;
- nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso può essere considerato discreto.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Madone (Bg);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - OMI, Agenzia del Territorio di Bergamo.

Periodo: 1° - 2022,

Comune: Madone,

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO,

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - Abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, valore di mercato (€/mq) min 740 - max 840,00;

Altre fonti di informazione: - Valore Casa & Terreni osservatorio immobiliare 2022, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Progetto Bergamo Allegato all'Eco di Bergamo;

- Madone- "non recenti (15-40 anni)": valore di mercato (€/mq) min 700,00 - max 800,00;

- Madone: autorimesse: valore di mercato (€/a corpo) min 11.000,00 - max 13.000,00

- Bollettino Camera di Commercio di Bergamo 2022,

- Madone - Appartamenti: valore di mercato (€/Mq) "semi-recenti" (20 - 50 anni): min 500,00 - max 800,00;

- Madone - Box: valore di mercato (€/a corpo) "da ristrutturare": min 11.000,00 - max 13.000,00;

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento sito a piano primo. Abitazione di tipo economico [A3]

Madone (BG), via Monte Canto Alto, 4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.519,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- appartamento	93,40	€ 840,00	€ 78.456,00
- balconi	4,79	€ 840,00	€ 4.023,60
- soffitta	6,00	€ 840,00	€ 5.040,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 87.519,60
Valore corpo	€ 87.519,60
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 87.519,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 87.519,60

**B - Soffitta sita a piano sottotetto. Magazzini e locali di deposito [C2]
Madone (BG), via Monte Canto Alto, 4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- soffitta	5,25	€ 800,00	€ 4.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.200,00
Valore corpo			€ 4.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.200,00

**C - Autorimessa e cantina pertinenziali site a piano terra. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Madone (BG), via Monte Canto Alto, 4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- autorimessa e cantina	23,00	€ 650,00	€ 14.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.950,00
Valore corpo			€ 14.950,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.950,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento sito a piano primo	Abitazione di tipo economico [A3]	104,19	€ 87.519,60	€ 87.519,60
B - Soffitta sita a piano sottotetto	Magazzini e locali di deposito [C2]	5,25	€ 4.200,00	€ 4.200,00
C - Autorimessa e cantina pertinenziali site a piano terra	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	23,00	€ 14.950,00	€ 14.950,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 16.000,44
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
arrotondamento	€ 0,84
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 88.670,00
Valore diritto e quota	€ 88.670,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 88.670,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

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

20-02-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Stefania Ceruti