

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 101/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Marcello Schiavone
Codice fiscale: SCHMCL72M29F052F
Partita IVA: 01178640775
Studio in: VIA ISSER 11 - 24047 Treviglio
Telefono: 328-8936606
Email: ing.schiavone@yahoo.it
Pec: marcello.schiavone@ingpec.eu

Beni in **Cenate Sotto (BG)**
Località/Frazione
Via San Rocco n.30

INDICE

Lotto: 1 - Appartamento a P.T. con locale deposito, portico e giardino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento P.T. con locale deposito, portico e giardino	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Appartamento P.T. con locale deposito, portico e giardino	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Appartamento P.T. con locale deposito, portico e giardino	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Appartamento P.T. con locale deposito, portico e giardino	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Appartamento P.T. con locale deposito, portico e giardino	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Appartamento P.T. con locale deposito, portico e giardino	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Appartamento P.T. con locale deposito, portico e giardino	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

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

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Marcello Schiavone

Data nomina: 23-04-2023

Data giuramento: 28-04-2023

Data sopralluogo: 18-05-2023

Cronologia operazioni peritali: Dopo aver controllato la completezza della documentazione presente nei fascicoli, procedevo ad espletare le seguenti attività:

28-04-2023: contattavo il custode avv. Federica Maestri per organizzare l'inizio delle attività peritali;

04-05-2023: richiedevo a mezzo mail al notaio Turconi copia dell'atto di compravendita dei beni oggetto del presente procedimento;

04-05-2023: richiedevo a mezzo PEC al comune di Cenate Sotto copia del certificato di residenza di stato civile e dell'estratto matrimoniale dell'esecutato;

04-05-2023: inviato A/R all'esecutato per comunicare l'inizio delle attività peritali;

04-05-2023: inviato richiesta a mezzo PEC al comune di Cenate Sotto degli Atti autorizzativi relativi agli immobili oggetto di esecuzione;

18-05-2023: mi portavo presso i luoghi oggetto del procedimento secondo quanto comunicato all'esecutato per eseguire il sopralluogo;

13-06-2023: Mi recavo presso l'ufficio tecnico del comune di Cenate Sotto per consultare ed acquisire la documentazione riguardante gli atti autorizzativi degli immobili in oggetto;

Avendo raccolto tutti gli elementi necessari, continuavo le attività peritali nel mio studio rispondendo nel presente elaborato, ai quesiti posti dal giudice.

Beni in **Cenate Sotto (BG)**
Via San Rocco n.30

Lotto: 1 - Appartamento a P.T. con locale deposito, portico e giardino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento P.T. con locale deposito, portico e giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cenate Sotto (BG) CAP: 24069, Via San Rocco n.30

Note: Trattasi di un appartamento facente parte di condominio residenziale costituito da 4 piani in elevazione tutti ad uso residenziale. Il cespite si sviluppa al piano terra con locale deposito (sub.702) sulla parte est del fabbricato e giardino (Foglio 9, P.Ile 2661, 2663, 2666) a sud antistante la porta di ingresso principale. L'appartamento si compone di un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due bagni, una camera da letto con guardaroba, un locale stireria, una cantina, un ripostiglio ed una sala hobby oltre ad un locale deposito, un portico ed un giardino di proprietà esclusiva.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: separato da febbraio - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Sposato in data 19-09-1998 con la sig.ra OMISSIS nata a Trescore Balneario (BG) il 23-01-1975 (Allegato n. 2)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS), foglio 2, particella 1678, subalterno 701, scheda catastale presentata il 21-08-2000 (Allegato n.14), indirizzo Via San Rocco n.30, piano Terra, comune Cenate Sotto, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 371,85

Derivante da: Atto di compravendita del notaio OMISSIS (Rep. n.28700 e Racc. n.8651) del 12/02/2002 con cui il sig. OMISSIS acquista dalla società OMISSIS S.r.l. rappresentata dal sig. OMISSIS nato Cenate Sotto il 14-09-1963 in qualità di Amministratore Unico citata società (Allegato n.1)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono mai stati calcolati i millesimi per cui le spese condominiali si ripartiscono bonariamente.

Confini: P.Ile 2661-2663-2666-2667-2669-3147

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

I dati catastali rilevati mediante il sistema telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento (si faccia riferimento agli allegati da 8 a 15)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto del presente procedimento (Appartamento al piano terra con locale deposito, portico e giardino) sono ubicati nel comune di Cenate Sotto in Via San Rocco n.30 nella zona R3 di cui all'art. 17 (Residenziali esistenti) del Piano delle Regole del PGT del comune di Cenate Sotto (Allegato n.7) in un'area periferica rispetto al centro cittadino. Il lotto di vendita è inserito al piano terra di un fabbricato costituito da 4 piani fuori terra edificato in seguito a Licenza di Costruzione n.77 del 15-11-1964 e successive varianti, intestate tutte a OMISSIS tranne l'ultima (Reg. Costr. 74/98 del 03-12-1998) intestata all'esecutato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Boschiva e agricola 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: Chiesa di San Rocco (Buona), Scuola primaria di San Paolo d'Argon (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: Boschive e agricole

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale oasi wwf.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: non presenti Il bus urbano si ferma a circa 3 km dall'abitazione

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento P.T. con locale deposito, porco e giardino**

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito in un complesso edilizio ricadente nel Comune di Cenate Sotto (BG) in Via San Rocco n.20 nella Zona di cui all'art.17 (Zone R2 e R3: residenziali esistenti) del Piano delle Regole del P.G.T. del comune di Cenate Sotto adottato con delibera del C.C. n.4 del 27/02/2014 ed approvato con delibera del C.C. n.28 del 24/07/2014.

L'appartamento si trova al piano terra di un fabbricato avente accesso sulla suddetta arteria stradale, caratterizzata dal solo traffico locale quindi piuttosto contenuto. L'intero complesso edilizio è infatti posizionato in zona semiperiferica, in un lotto totalmente recintato da ringhiera in ferro realizzata con listelli verticali laccati bianco intervallati da montanti sempre in ferro laccati verde ancorati su un muretto a secco; è inoltre dotato di cancelletto perdonale anch'esso in ferro avente le stesse caratteristiche costruttive della ringhiera perimetrale ad un battente che si apre su un'area piantumata di proprietà esclusiva dell'esecutato in ottimo stato di conservazione caratterizzata da una rampa di scale in porfido che colma il dislivello per raggiungere la porta di ingresso dell'appartamento. Detta scala collega l'area antistante il cancello posta ad una quota inferiore, a quella antistante l'ingresso dell'appartamento posta ad una quota superiore ed è caratterizzata dalla presenza di un marciapiede che separa per tutto il prospetto sud, la parte piantumata dall'appartamento.

La suddetta rampa di scale è delimitata lateralmente da muretti in mattoncini contenenti l'area piantumata che è ad una quota superiore rispetto al piano di calpestio della stessa. L'area verde è ben piantumata e mantenuta. L'ingresso dell'appartamento è alla stessa quota dell'antistante marciapiede ed è delimitato da un portoncino in legno scuro ad una sola anta caratterizzata dalla presenza di due vetrate laterali (50x240) cm.

L'appartamento ha tre lati liberi (sud, est ed ovest) mentre il prospetto nord è controterra per cui ha area-zione ed illuminazione mediante una bocca di lupo sulla quale si aprono due finestre.

L'accesso ai piani superiori (tre piani) del fabbricato avviene dalla strada superiore che corre lungo il prospetto nord ove si apre un portone condominiale. Il suddetto mini condominio non ha impianto ascensore ma ha impianto elettrico condominiale.

Esternamente il complesso immobiliare ha le facciate ricoperte di intonaco pigmentato crema chiaro mentre quelle in corrispondenza del vano scala e delle aperture esterne sono rifinite con intonaco pigmentato verde chiaro.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a., solai latero cementizi e tamponamenti perimetrali in muratura; ha copertura a doppia falda di tipo tradizionale, gronde, pluviali e scossaline in preverniciato marrone. È costituito da n. 3 piani in elevazione oltre ad un piano terra su Via San Rocco ove si sviluppa l'appartamento oggetto del presente procedimento.

Superficie complessiva di circa mq **500,57**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: La prima licenza di costruzione risale al 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.701+deposito al Sub.702; ha un'altezza utile interna di circa m. da 270 cm a 320 cm

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si sviluppa su un unico livello, al piano terra con ingresso posto sulla parete sud del fabbricato delimitato da un portone in legno (100x240) color noce privo di specchiature ma delimitato lateralmente da due vetrate (50x240) cm. L'appartamento ha affaccio sui 4 lati anche se a nord, poiché controterra, le due aperture insistono su una bocca di lupo. L'ingresso si apre su un soggiorno (33,51 mq) avente altezza utile interna pari a 3,20 mt, soffitto latero-cementizio rifinito con travi in legno decorative, pareti laterali ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura color crema. All'angolo nord/ovest del vano è presente un grande camino a legna finemente rifinito e completo di due panche laterali in muratura con seduta in granito. Sulla parete ovest del soggiorno si apre una porta scorrevole che consente l'accesso alla cucina (14,63 mq) avente affaccio ad ovest mediante una finestra (150x140) cm ed a sud mediante porta finestra (150x240) cm. Le pareti laterali ed il soffitto sono ricoperte di intonaco civile rifinite con idropittura verde chiaro lateralmente e superiormente con idropittura bianca. La pavimentazione è la stessa del soggiorno, ovvero in piastrelle quadrate marrone chiaro complete di zoccolino laterale delle stesse caratteristiche. Sulla parte est del soggiorno è stata ricavata, mediante delle pareti in cartongesso, una camera da letto (11,81 mq) con affaccio a sud mediante finestra (200x150) cm con caratteristiche delle finiture identiche a quelle del soggiorno. Il suddetto vano risulta essere stato realizzato senza alcun titolo autorizzativo ed inoltre non è sanabile in quanto, avendo delimitato la superficie finestrata del suddetto vano, il soggiorno non ha più le aperture sufficienti per garantire i rapporti aeroluminanti per soddisfare i requisiti per l'agibilità.

Dal soggiorno mediante una porta con apertura a battente montata sulla parete nord, si accede al disimpegno (16,92 mq) che si estende in direzione est/ovest lungo il quale è stata realizzata una parete in cartongesso con relativa porta per ricavare sull'ala est dell'appartamento una parte "indipendente" pur se comunque collegata all'appartamento principale. Accedendo al disimpegno, subito a sinistra (ovest) ci sono due gradini oltre i quali si accede al locale lavanderia e quindi alla camera da letto e poi al bagno.

La lavanderia (8,16 mq) è stata ricavata da quella che è indicata nella planimetria progettuale come stireria (attualmente camera da letto) mediante una parete in cartongesso. Ha la parete est foderata fino ad una quota di 2 metri con piastrelle bianche di forma rettangolare mentre la rimanente quota ed il soffitto sono ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. Completa il vano un mobile lavatoio posto lungo la suddetta parete.

Dalla lavanderia, mediante un varco sulla parete ovest privo di porta, si accede alla camera da letto (12,95 mq) avente affaccio ad ovest mediante porta finestra (170x230) cm, pareti laterali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. Adiacente alla lavanderia c'è la cantina (8,96 mq) priva di affacci esterni come la stessa lavanderia ed avente le stesse finiture della camera da letto. All'estremità ovest del disimpegno c'è la porta di accesso al vano bagno (8,59 mq) avente pavimentazione realizzata con piccole piastrelle quadrate marrone chiaro che accompagnano le pareti laterali fino ad una quota di un metro; oltre tale quota vi è una cornice che corre lungo tutto il perimetro per proseguire poi fino ad una quota di 2,00 metri con delle piastrelle chiare. La restante parte delle pareti laterali ed il soffitto sono ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura crema chiaro. Il bagno è completo di tutti i sanitari in vetroceramica bianca: vasca da bagno, doccia, bidet, water e lavandino tutti di tipo tradizionale (poggianti a terra) completi di rubinetteria a miscelatori.

Oltre la porta del corridoio, si accede ad un altro vano cucina, un bagno, una sala hobby e un'ulteriore camera da letto. La cucina (15,70 mq) indicata nella tavola progettuale come camera, ha affaccio a sud mediante una finestra (160x150) cm ed un'adiacente porta finestra (90x240) cm dotata di serratura con chiave per cui utilizzabile anche come porta di ingresso dell'ala est dell'appartamento. La cucina ha pareti laterali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura verde chiaro (pareti laterali) e bianco (il soffitto). Sulla parete nord della cucina si apre una porta che consente di accedere al locale guardaroba (5,76 mq) privo di affacci esterni ed avente le stesse finiture della cucina.

Sulla parete est si apre invece una porta ad un solo battente che consente l'accesso al disimpegno principale, quello che si estende da est ad ovest, dal quale poi si accede mediante due alzate, ad un disimpegno secondario (2,20 mq) che consente l'accesso alla sala hobby, alla camera da letto ed al bagno.

La sala hobby (15,44 mq) si sviluppa nella parte nord/est dell'appartamento ed ha affaccio esterno ad est mediante porta finestra (170x230) cm; le pareti laterali ed il soffitto sono ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. Adiacente alla sala hobby c'è un'altra camera da letto (7,51 mq) definita come ripostiglio nella planimetria progettuale avente affaccio a nord mediante finestra (120x140) cm nella bocca di lupo. Le pareti laterali ed il soffitto sono ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca, la pavimentazione è in piastrelle quadrate marrone chiaro completa di zoccolino laterale delle stesse caratteristiche del pavimento. La suddetta ala est dell'appartamento (cucina, guardaroba, disimpegno piccolo, sala hobby e camera da letto) ha pavimentazione uniforme ovvero quella appena descritta. L'ultimo vano presente è il bagno (10,75 mq) avente affaccio a nord mediante finestra (100x110) cm nella bocca di lupo

comune con la finestra della camera da letto. Il bagno è privo di arredamento ma ha soltanto i sanitari tradizionali: lavandino, piatto doccia delimitato lateralmente dal muro perimetrale e da un muro che si sviluppa fino ad una quota di 2,00 metri, bidet e lavandino di tipo tradizionale completi di rubinetteria a miscelatori. Le pareti laterali ed il soffitto sono ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura color crema scuro fino ad una quota di 1,80 metri e bianco per la rimanente quota ed il soffitto. Da segnalare lungo la parete nord del bagno, delle evidenti tracce di umidità.

Le finiture dell'appartamento sono di buona qualità. L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, è completo di placche a parete, frutti in plastica nera e quadro elettrico all'ingresso. È dotato di impianto citofonico di tipo tradizionale. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale tradizionale (VAILLANT) installata nel locale tecnico accessibile esternamente dall'angolo nord/ovest dell'immobile ed è completo di termosifoni in alluminio modello Sahara privi di valvole termostatiche.

Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce completi di maniglie ottonate in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni hanno telaio in legno color noce e vetrocamera completi di avvolgibili in pvc non motorizzate in ottimo stato di conservazione.

L'intero cespite ha altezza utile interna non uniforme in quanto varia da 2,70 m a 3,20 m poiché la disposizione interna dei vani è caratterizzata dalla presenza di alcuni gradini.

Completano il cespite un locale deposito ed una tettoia posti sul lato est dell'appartamento ed identificati catastalmente al Foglio 2, P.IIa 1678, Sub. 702 e raggiungibili soltanto esternamente. Il deposito (25 mq) è aperto anteriormente ed è in pessime condizioni: ha pareti laterali con intonaco ammalorato ed in diversi punti ci sono delle grandi scalfiture eseguite meccanicamente. Solo il pavimento è in discrete condizioni ma nello stato in cui si trova non è utilizzabile. La tettoia, raggiungibile comunque esternamente è invece in buono stato di conservazione per cui utilizzabile.

Si specifica altresì che i terreni individuati in Catasto al Foglio 2, P.IIa 1678, Subb. 2661-2663-2666 sono inseriti nell'unico lotto di vendita in quanto costituiscono il giardino che caratterizza la parte adiacente le tre facciate dell'immobile.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998
<i>Note</i>	Non è stato ritrovato alcun documento che riporti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico in seguito agli ultimi interventi realizzati
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	a radiatori con caldaia pensile posta in centrale termica
<i>Stato impianto</i>	Buono
<i>Potenza nominale</i>	28 kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998
<i>Note</i>	Non è stato ritrovato alcun documento che riporti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico in seguito agli ultimi interventi realizzati
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</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

Note generali impianti: L'impianto termico si completa altresì con un camino a legna posto nel soggiorno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 77/1963

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: consistenti nella realizzazione di una nuova costruzione in Via San Rocco da adibirsi a civile abitazione con annesso locale pubblico
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 12/06/1963 al n. di prot.
Rilascio in data 15/11/1964 al n. di prot. 77
NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.6

Numero pratica: 1528/1977

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: riguardanti l'ampliamento della sala giochi o da ballo posta, realizzazione di un servizio e del ripostiglio al piano terra di via San Rocco
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 14/12/1977 al n. di prot. 1354
Rilascio in data 11/04/1978 al n. di prot. 1538
NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.6

Numero pratica: 526/1982

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: riguardanti la realizzazione di servizi igienici e sala da ballo
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 07/07/1982 al n. di prot.
Rilascio in data 29/07/1982 al n. di prot. Reg. Costr. n. 526 e Prot. Gen n.1995
NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.6

Numero pratica: 95/96

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: inerenti la ristrutturazione parziale di un fabbricato in via San Rocco n.30 individuato in catasto al mappale n.1678
Presentazione in data 09/04/1997 al n. di prot.
NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.6

Numero pratica: 74/1998

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: inerenti la ristrutturazione parziale di un fabbricato in via San Rocco n.30 individuato in catasto al mappale n.1678
Oggetto: variante
Presentazione in data 07/10/1998 al n. di prot.
Rilascio in data 07/12/1998 al n. di prot.
NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.6

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento P.T. con locale deposito, portico e giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cenate Sotto (BG) CAP: 24069, Via San Rocco n.30

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si faccia riferimento alla conformità urbanistica e catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si faccia riferimento a quanto riportato nella " conformità urbanistica"

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento P.T. con locale deposito, portico e giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cenate Sotto (BG) CAP: 24069, Via San Rocco n.30

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. adottato con delibera del C.C. n.4 del 27.02.2014 ed approvato con delibera del C.C. n.28 del 24.07.2014 (Allegato n.7)
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:	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	8,70 m fino alla quota di m. 260 s.l.m. e 7,00 oltre la quota di m.260 s.l.m.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di opere in cartongesso nel soggiorno con conseguente realizzazione di una nuova camera da letto; realizzazione di opere in cartongesso nella camera da letto (indicata in planimetria progettuale come stireria) per ricavarne un locale lavanderia; Realizzazione di una parete nel disimpegno con applicazione di una porta a battente; chiusura della porta che dal disimpegno conduceva a quella parte di soggiorno che attualmente è destinata a camera.

Regolarizzabili mediante: parzialmente sanabile mediante CILA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Ripristino della situazione ex ante del soggiorno con conseguente eliminazione delle opere in cartongesso ivi presenti

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione per CILA in Sanatoria	€ 516,00
Onorario del tecnico per CILA in Sanatoria	€ 1.200,00
Totale oneri: € 1.716,00	

Note: La parete in cartongesso del soggiorno non può essere sanata in quanto non garantisce i rapporti aeroilluminanti minimi necessari per l'agibilità del soggiorno stesso per cui deve essere eliminata. La parete in cartongesso della camera da letto (stireria) può essere sanata in quanto garantisce i rapporti aeroilluminanti della camera da letto (stireria) mentre non comporta alcuna complicazione al locale lavanderia che si ricava in quanto per quest'ultimo vano non sono previsti valori minimi di rapporti aeroilluminanti da rispettare. La parete del disimpegno può essere sanata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Si faccia riferimento agli atti autorizzativi riportati in allegato n.6

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento P.T. con locale deposito, portico e giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cenate Sotto (BG) CAP: 24069, Via San Rocco n.30

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un nuovo vano nel soggiorno mediante pareti in cartongesso; Realizzazione di un nuovo vano nella camera da letto (stireria nella tavola progettuale) mediante pa-

reti in cartongesso; Realizzazione di una parete nel disimpegno con relativa porta; Chiusura della porta nell'ala est che collegava il disimpegno all'attuale camera (ex soggiorno)

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Chiusura della porta dell'ala est che collegava il disimpegno all'attuale camera da letto (ex soggiorno); Indicazione della parete nel disimpegno ove è stata montata una nuova porta; Indicazione della nuova parete in cartongesso nell'attuale camera matrimoniale (ex stileria).

Oneri di regolarizzazione	
Onorario del tecnico per l'approntamento del nuovo DOCFA	€ 250,00
Oneri catastali da riconoscere all'Agenzia delle Entrate per la presentazione del DOCFA aggiornato	€ 50,00
Totale oneri: € 300,00	

Note: La parete in cartongesso realizzata nel soggiorno che ha comportato la realizzazione di un nuovo vano (camera da letto) non può essere sanata in quanto la sua presenza non garantisce il rispetto dei rapporti aeroilluminanti del soggiorno necessari per l'agibilità.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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 ante ventennio ad oggi** . 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 ante ventennio al 07/03/2016**. 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 ante ventennio al 07/03/2016**. 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.

Note: Si precisa che nella presente formalità viene indicato l'immobile riportato al Catasto Fabbricati (intestato attualmente a Testa Sonia nata a Seriate il 13-02-1970) al Foglio 2, P.IIa 1678, Sub.3 molto probabilmente in maniera erronea, laddove doveva essere indicato al Foglio 2, P.IIa 1678, Sub. 8 ciò anche considerato che in catasto l'immobile al Foglio 2, P.IIa 1678, Sub.701 deriva dagli immobili Foglio 2 P.IIa 1678, Sub.8 e Sub.12 (quest'ultimo acquistato da OMISSIS con atto di compravendita del notaio OMISSIS del 07-03-1997 Rep. 79078)

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a Garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 226.130,00; Importo capitale: € 113.064,04; Note: la suddetta ipoteca grava sugli immobili pignorati.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 28/02/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 24/03/2023 ai nn. OMISSIS; Pignoramento gravante sugli immobili in oggetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento P.T. con locale deposito, portico e giardino

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 P.T. con locale deposito, portico e giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via San Rocco n.30

Nulla di quanto indicato grava sui beni pignorati

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non sono previste.

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 spesa. Non è possibile stabilire a quanto ammontino le spese condominiali in quanto si tratta di un mini condominio le cui spese comuni (energia elettrica esterna e del vano scala, pulizia del vano scala e delle parti esterne) vengono gestite dagli inquilini mediante accordi verbali. L'acqua è condominiale ed il consumo viene ripartito in funzione del numero degli abitanti dei singoli appartamenti.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non sono mai stati calcolati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nulla di quanto previsto grava sui beni in oggetto.

Avvertenze ulteriori: Nulla di quanto indicato grava sui beni pignorati.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento P.T. con locale deposito, portico e giardino

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento di dimensioni generose al piano terra (Foglio 2, P.IIa 1678, Sub.701) completo di un locale deposito con accesso esterno (Foglio 2, P.IIa 1678, Sub. 702) di un portico e di un giardino di proprietà esclusiva individuato in catasto al Foglio 9, P.IIa 2661, P.IIa 2663 e P.IIa 2669. L'ingresso è posto a sud dove lungo il muro di recinzione si apre un cancelletto pedonale che conduce mediante una scalinata al portone d'ingresso dell'appartamento. L'appartamento si compone di un soggiorno, una cucina, due camere un disimpegno, un bagno, una stирeria, una cantina, un secondo bagno, un ripostiglio, una sala hobbies, una ulteriore camera (attualmente adibita a cucina) e un guardaroba. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento A/3	sup lorda di pavimento	205,00	1,00	205,00
Locale Tecnico	sup lorda di pavimento	5,00	0,10	0,50
Locale deposito C/2	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
Porticato	sup lorda di pavimento	17,61	0,25	4,40
Giardino esclusivo	sup lorda di pavi-	205,36	0,10	20,54

fino alla concorrenza della superficie dell'appartamento	mento			
Giardino esclusivo la cui superficie eccede quella dell'appartamento	sup lorda di pavimento	42,60	0,20	8,52
		500,57		241,46

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: Secondo - 2022

Zona: Cenate Sotto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1250,00

Accessori:

Appartamento P.T. con locale deposito, portico e giardino 1. Area Esclusiva	Valore a corpo: € 0 Note: Si faccia riferimento a quanto riportato nella descrizione degli immobili
Appartamento P.T. con locale deposito, portico e giardino 2. Deposito	Valore a corpo: € 0 Note: Si faccia riferimento a quanto indicato nella descrizione degli immobili

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è possibile scindere l'appartamento dal deposito o dai terreni in quando sono strettamente connessi ed integrati per cui appartamento, deposito, tettoia e terreni costituiscono un unico lotto di vendita.

11. STATO DI POSSESSO:

Altro provv. assegn. casa al coniuge. Trascritto a Conservatoria di Bergamo il 08/03/2023 ai nn [REDACTED]
Provvedimento emesso da Tribunale di Bergamo in data 08/03/2016. Atto di matrimonio il 19/09/1998. Data nascita figlio minore 04/08/2008.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: L'immobile in seguito alla separazione dei coniugi risalente a febbraio 2016, è stato suddiviso fittiziamente in due parti collegate tra loro da una porta nel lungo disimpegno. Inoltre in seguito alla separazione consensuale l'intero appartamento è stato assegnato alla moglie ed ai figli. L'esecutato, in accordo bonario con la signora, oc-

cupa la parte est dell'immobile. In virtù di tale concessione è stata realizzata la parete in cartongesso con relativa porta nel corridoio per creare fittiziamente due unità distinte.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.

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 similari a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Secondo Semestre 2022.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cenate Sotto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il valore dell'immobile ricavato partendo dai valori OMI (Agenzia delle Entrate) è stato poi definito confrontandolo con il compravenduto avente caratteristiche simili di alcune agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili:

Minimo € 900,00

Massimo € 1250,00.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento P.T. con locale deposito, portico e giardino. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Area Esclusiva, con annesso Deposito

Cenate Sotto (BG), Via San Rocco n.30

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 301.825,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento A/3	205,00	€ 1.250,00	€ 256.250,00
Locale Tecnico	0,50	€ 1.250,00	€ 625,00
Locale deposito C/2	2,50	€ 1.250,00	€ 3.125,00
Porticato	4,40	€ 1.250,00	€ 5.500,00
Giardino esclusivo fino alla concorrenza della superficie dell'appartamento	20,54	€ 1.250,00	€ 25.675,00
Giardino esclusivo la cui superficie eccede quella dell'appartamento	8,52	€ 1.250,00	€ 10.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 301.825,00
Valore corpo			€ 301.825,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 301.825,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 301.825,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento P.T. con locale deposito, portico e giardino	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Area Esclusiva, con annesso Deposito	241,46	€ 301.825,00	€ 301.825,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 45.273,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.016,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 254.535,25
Valore diritto e quota	€ 254.535,25

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 254.535,25
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita non soggetta ad IVA

Allegati

- 1_Atto di compravendita redatto dal notaio Turconi registrato a Bergamo il 22-02-2002;
- 2_Certificato di residenza, estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio intestati all'esecutato emessi dal comune di Cenate Sotto in data 05-05-2023;
- 3_Comunicazione all'esecutato dell'inizio della attività peritali inviato a mezzo A/R n. 15095956177-0 del 06-05-2023;
- 4_Invio richiesta di accesso agli atti al comune di Cenate Sotto a mezzo PEC datata 06-05-2023;
- 5_Verbale del sopralluogo del 18-05-2023;
- 6_Atti autorizzativi relativi all'immobile in oggetto;
- 7_Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT del comune di Cenate Sotto;
- 8_Visura attuale dell'immobile identificato in Catasto al Foglio 2, P.IIa 1678, Sub. 701 (numero pratica T84385/2023 del 21-07-2023);
- 9_Visura attuale dell'immobile identificato in Catasto al Foglio 2, P.IIa 1678, Sub. 702 (numero pratica T88518/2023 del 21-07-2023);
- 10_Visura attuale dell'immobile (terreno) identificato in Catasto al Foglio 9, P.IIa 2661 (numero pratica T118364/2023 del 21-07-2023);
- 11_Visura attuale dell'immobile (terreno) identificato in Catasto al Foglio 9, P.IIa 2663 (numero pratica T119158/2023 del 21-07-2023);
- 12_Visura attuale dell'immobile (terreno) identificato in Catasto al Foglio 9, P.IIa 2666 (numero pratica T119932/2023 del 21-07-2023);
- 13_Estratto di mappa del Foglio 12, P.IIa 1678 (pratica numero T193099/2023 del 28-04-2023);
- 14_Planimetraio catastale dell'immobile individuato in Catasto al Foglio 2, P.IIa 1678, Sub.701 (n. T192278 del 28-04-

2023);

15_Planimetrai catastale dell'immobile individuato in Catasto al Foglio 2, P.Illa 1678, Sub.702 (n. T192279 del 28-04-2023);

16_Rilievo metrico del lotto dei beni oggetto del procedimento;

17_Allegato fotografico;

18_File Zip contenente planimetrie dei beni e fotografie;

19_Succinta perizia_101/2023;

20_Perizia_privacy_101-2023;

21_Check list;

22_Foglio riassuntivo degli identificativi catastali_101-2023;

23_Dichiarazione trasmissione perizia_101-2023.

05-02-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Marcello Schiavone