

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 221/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla

Codice fiscale: BRMMCR71A61A794Z

Partita IVA: 02842450161

Studio in: Via Talamone 7 - 24126 Bergamo

Telefono: 339 3988711

Email: mariacristina.brembilla@gmail.com

Pec: mariacristina.brembilla@archiworldpec.it

Beni in **Valbondione (BG)**
via Galizzi n.4

INDICE

Lotto: 001 - Monolocale con sottotetto ed area verde esclusiva

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Monolocale con sottotetto ed area verde esclusiva	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Monolocale con sottotetto ed area verde esclusiva	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Monolocale con sottotetto ed area verde esclusiva	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Monolocale con sottotetto ed area verde esclusiva	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Monolocale con sottotetto ed area verde esclusiva	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo: Monolocale con sottotetto ed area verde esclusiva	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: Monolocale con sottotetto ed area verde esclusiva	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Monolocale con sottotetto ed area verde esclusiva	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	14
Prezzo base d'asta del lotto	14
Regime fiscale della vendita	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-10-2023 alle 10.30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTA ESTIMATRICE

Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla

Data nomina: 10-05-2023

Data giuramento: 12-05-2023

Data sopralluogo: 01-09-2023

Cronologia operazioni peritali: La sottoscritta, accettato l'incarico e prestato giuramento, dopo aver preso visione del fascicolo della procedura ha provveduto a verificare la situazione catastale, ipotecaria, edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato alla luce delle richieste contenute nel mandato della Giudice dell'Esecuzione.

Si elencano di seguito alcune date indicative e non esaustive, coincidenti con alcuni momenti dello svolgimento dell'incarico:

12.05.2023 Reperimento estratto mappa, visura catastale, planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni

16.05.2023 Richiesta e rilascio atto di provenienza studio Notaio Mannarella

13.06.2023 Protocollazione richiesta accesso atti prot. SUPRO/0043500

Luglio-Settembre 2023 Contatti amministratore condominio OMISSIS e Custode per accesso e trasmissione documentazione spese/assemblee condominiali

21.7.2023 Accesso atti e sopralluogo esterno

29.08.2023 Visure ipotecarie, invio richiesta certificati anagrafe Comune di OMISSIS e Comune di OMISSIS

01.09.2023 Sopralluogo con accesso forzoso

06.09.2023 Richiesta attribuzione n.civico in visura catastale, mediante Contact Center Agenzia delle Entrate, a seguito di accertamenti circa la corretta attribuzione

Beni in **Valbondione (BG)**
via Galizzi n.4

Lotto: 001 - Monolocale con sottotetto ed area verde esclusiva

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Monolocale con sottotetto ed area verde esclusiva.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Galizzi n.4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS (FG) il OMISSIS c.f.OMISSIS, foglio LI/9, particella 2833, subalterno 48, scheda catastale Vedi allegato 3C, indirizzo Via Don Vittore Galizzi SNC, piano T-1, comune Valbondione, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie mq.45 (totale escluse aree scoperte mq.43), rendita € 224,66 Euro

Derivante da: Costituzione del 03.05.2002 Pratica n.145467 in atti dal 03.05.2002 (n.1388.1/2002).

Successiva variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Per l'origine ante-ventennio del mappale su cui sorge il complesso immobiliare di cui è parte l' u.i.

pignorata si rinvia a quanto riportato nell'atto di provenienza allegato alla presente (cfr.All.6A).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 14,119 (da riparto spese condominiali).

Confini: Confini da nord in senso orario: a nord unità abitativa di cui al mapp.2833, sub.47, ad est terrapieno, a sud altra unità abitativa di cui al mapp.2833, sub.49, ad ovest passaggio comune di cui al mapp.2833, sub.1.

Note: Constatata l'assenza in visura catastale del numero civico attribuito dal Comune ed affisso in loco, la sottoscritta ha provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate - Territorio istanza di aggiornamento (cfr.all.3G) per la rettifica del numero in visura catastale per una miglior identificazione dell'immobile in osservanza al quesito n.6 dell'incarico ricevuto dal G.E. Sarà cura della sottoscritta depositare visura aggiornata nel fascicolo della procedura, non appena sarà evasa la rettifica catastale del numero civico.

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

I dati catastali dell'unità abitativa risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento. Si segnala tuttavia l'omessa indicazione della Sezione Urbana LI (Lizzola) correttamente inserita nella nota di trascrizione.

Note generali: La mappa vigente di Catasto Terreni (all.3A alla presente perizia) NON risulta aggiornata, in quanto manca l'inserimento della grafica denunciata mediante: - Tipo Mappale prot. n.358543 del 4.12.2001 con il quale i mapp.2658, 2672, 2663 e 2690 sono stati soppressi ed hanno dato origine al mapp.2828 di a.33.38; - Tipo Mappale prot. n.28263 del 13.02.2002 con il quale i mapp.2828 di a.33.38 e 2655 di a.00.05 sono stati soppressi ed hanno dato origine al nuovo mapp.2833 di a.33.43, successivamente aggiornato con Tipo Mappale prot. n.59078 del 7.3.2002 per accatastamento cabina ENEL eretta su tale area; - Tipo Mappale prot. n.28263 del 13.2.2002 con il quale sono stati soppressi i mapp.2675, 2676, 2678, 2657, 2697, 2701, 2694, 2695, 2696, 2700 con la costituzione del nuovo mappale 2834 di a.10.69 E.U.

I dati di cui sopra sono riportati nell'atto di provenienza del 17.10.2002 a rogito notaio dott.Francesco Mannarella n.29673 di Rep. e n.16286 di Racc. La richiesta di aggiornamento della mappa, che riguarda l'intero complesso, è effettuabile mediante presentazione di istanza a Catasto Terreni, con un costo ipotizzabile di

circa €250 (diconsi duecentocinquanta/00 euro), oltre IVA e cassa previdenziale, per la compilazione dell'istanza e l'invio da parte di tecnico incaricato.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di unità abitativa, composta al piano terra da monolocale con disimpegno e bagno, intercapedine interrata e sottotetto accessibile ma non abitabile. Completa la dotazione dell'immobile una piccola area verde esclusiva dalla quale avviene l'accesso, dopo aver percorso scale e vialetti condominiali ben tenuti. L'alloggio costituisce una porzione cielo-terra di uno dei sette fabbricati a schiera del "Complesso Galizzi 4". Il complesso immobiliare sopraccitato, denominato "Condominio Galizzi 4" è costituito complessivamente da n.57 unità abitative, distribuite come sopra detto in sette blocchi, e n.62 autorimesse. Al blocco di n.5 unità abitative (di due piani fuori terra verso valle ed uno verso monte) di cui fa parte l'u.i. in esame, è stato attribuito dal Comune di Valbondione il civico n.4. Il Condominio, rappresenta uno dei quattro complessi immobiliari (Galizzi 1-2-3-4), a vocazione tipicamente turistica, dell'omonimo "Quartiere Galizzi", posto nella frazione Bondione di Valbondione. La frazione è la più popolata e servita del Comune di Valbondione, che conta complessivamente circa 1000 abitanti. Ubicato nell'Alta Val Seriana, a circa 52 chilometri a nord-est dal capoluogo orobico, con un'altitudine compresa tra i 750 m s.l.m. del fondovalle e i 3050 m s.l.m. del Pizzo Coca, è il territorio comunale è il più esteso ed il più settentrionale della provincia di Bergamo ed include le dodici vette più alte delle Alpi Orobie. L'accesso avviene mediante cancello su via Galizzi, da cui si dipartono scale discendenti e vialetti condominiali, in quanto il complesso è posto su un declivo. Nelle vicinanze si riscontra la presenza di attività commerciali e servizi.

Caratteristiche zona: montana di villeggiatura normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scarso con parcheggi disponibili su strada.

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

Servizi offerti dalla zona: Centro sportivo Valbondione, scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° , farmacia, negozi alimentari, bar, ecc.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Gromo.

Attrazioni paesaggistiche: Cascate del Serio, rifugi e percorsi trekking, sci di fondo e alpino.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio Autolinee Bergamo Trasporti linea S60

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Monolocale con sottotetto ed area verde esclusiva**

Trattasi di unità abitativa, composta da monolocale con disimpegno e bagno al piano terra, intercapedine interrata e sottotetto accessibile ma non abitabile, con piccola area verde esclusiva.

L'alloggio costituisce una porzione cielo-terra, libera su due lati, di uno dei sette fabbricati a schiera del "Condominio Galizzi 4", realizzato nel 2002.

L'accesso al complesso avviene mediante cancello su via Galizzi, da cui si dipartono scale discendenti e vialetti condominiali, in quanto i fabbricati sono stati costruiti su un declivo.

Da una prima scala esterna condominiale, attraverso vialetti condominiali, si giunge alla piccola area a verde di pertinenza dell'unità immobiliare, a sagoma rettangolare ed altimetria pianeggiante, recintata sino ad un'altezza di circa un metro, con rete metallica ed elementi in legno e dotata di cancelletto.

All'unità abitativa si accede mediante portafinestra con anta d'oscuro in legno dotata di serratura.

Internamente, al piano terra è presente un unico locale soggiorno-letto con angolo cottura ed un piccolo disimpegno che immette nel bagno e nell'intercapedine areata.

Mediante una scala interna in legno si accede al sottotetto, accessibile ma non abitabile, nel quale sono stati ricavati abusivamente due locali, utilizzati come camere da letto, mediante pareti e porte in legno.

Il pavimento del locale principale al piano terra, del bagno, del disimpegno e dell'intercapedine è in piastrelle di ceramica da cm.33x33 posate in diagonale. Il pavimento del bagno è in piastrelle di ceramica formato cm.20x20 posate in diagonale con rivestimento formato cm.20x25 sino ad un'altezza di m.1.90. Il bagno è

dotato di lavandino, bidet, wc e box doccia da cm.70x70, con finestra che affaccia sull'intercapedine sovrapposta dotata di soffitto piano intonacato e tinteggiato.

Il soffitto piano in legno, con grosse travi a vista e assito, che delimita in altezza il monolocale al piano terra, costituisce il piano di calpestio del soprastante sottotetto.

La struttura lignea è rinforzata in corrispondenza del piano di sbarco della scala.

Il pavimento del sottotetto è in listoni di legno. Il soffitto è inclinato a due falde, con una grossa trave lignea di colmo, travetti in legno e assito con perline in legno.

L'altezza minima misurata lungo le pareti laterali del sottotetto è di circa m.1.90 sotto-assito e di m.1.75 sotto ai travetti. L'altezza media è di circa m.2.10.

Esternamente l'edificio è caratterizzato da prospetti intonacati e tinteggiati con gronde ed elementi di finitura caratteristici in legno a vista.

Le gronde sono caratterizzate da orditura e assito in legno a vista. Gli infissi sono in legno, con scuri ad ante anch'essi in legno, e specchiature in vetro stratificato.

Il manto di copertura è in tegole tipo "cementegola" posate su lastre metalliche.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori con caldaia murale posta in cucina.

All'immobile compete la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del complesso ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile ed indicate nell'elaborato planimetrico e nel relativo elenco subalterni, di cui agli allegati alla presente perizia.

Superficie complessiva di circa mq **86,50**

E' posto al piano: Terra con sottotetto al piano 1°

L'edificio è stato costruito nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. P.T.: m.2.70 Sottotetto H media 2.10 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 1+sottotetto piani complessivi fuori terra n. 2 a valle, n.1 a monte.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa, dotata di finiture tipiche dell'edilizia diffusa alpina, si presenta complessivamente in buone condizioni. Lo stesso dicasi delle parti comuni. Si segnala necessità di verificare le condizioni della copertura, a fronte di interventi recenti di manutenzione delle coperture di altri immobili del complesso per problemi di infiltrazioni d'acqua.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: da sottoporre a manutenzione Note: Specchiature in vetro stratificato di discreta fattura.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone Note: Porte interne di tipo ordinario.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: cementegola coibentazione: non rilevabile condizioni: non verificabili Note: Non si riscontra la presenza di sistemi anticaduta per l'accesso sicuro alla copertura. A detta di alcuni condomini, sono state riferite manifestazioni di umidità legate a presunte perdite dal tetto negli appartamenti limitrofi. Tuttavia l'appartamento in esame non mostra segni di umidità nonostante la copertura presenti tegole rimosse e/o spostate in alcuni punti.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: prospetti intonacati e tinteggiati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Note: Prospetti intonacati e tinteggiati con elementi in legno a

	vista.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: doghe di legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Pavimento sottotetto.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Pavimenti piano terra e intercapedine.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: scarse Note: Non esiste un vero e proprio portoncino d'ingresso, né porta blindata. Trattasi di portafinestra con anta d'oscuro provvista di serratura.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: discrete Riferito limitatamente a: Unità abitativa.
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone Note: Scala con struttura in legno aperta a rampe parallele con raccordo a ventaglio, con pedate anch'esse in legno massello.
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia Riferito limitatamente a: Unità abitativa. Note: L'alimentazione elettrica era scollegata al momento del sopralluogo.
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: non verificabili Riferito limitatamente a: Unità abitativa. Note: Non è stato possibile accertare il corretto funzionamento dell'impianto. La caldaia interna al vano cucina risulterebbe, ad un esame visivo, risalente all'epoca di costruzione dell'immobile (2002) e pertanto obsoleta.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	(cfr.allegato n.5E alla perizia)
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo a radiatori con caldaia a metano (caldaia interna in mobilio dell'angolo cottura).
<i>Stato impianto</i>	Non funzionante al momento del sopralluogo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	(cfr.allegato n.5E alla perizia)
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Concessione edilizia con contributo n.1444

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE OPERE PRIMARIE DI URBANIZZAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Oggetto: OPERE DI URBANIZZAZIONE P.L.

Presentazione in data 21/08/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 11/12/1998 al n. di prot.

NOTE: Si segnala proroga di sei mesi concessa a seguito di istanza presentata in data 24.03.2001.

Numero pratica: Concessione edilizia con contributo n. 1533 del 09.02.2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: Realizzazione nuovi edifici lotto Galizzi 4

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/12/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 09/02/2000 al n. di prot.

NOTE: Si segnala autorizzazione PE n.1627 prot.1873 del 12.05.2001 "per diversa conformazione di collegamento delle coperture in legno", a seguito istanza del 26.4.2001 (Cfr. allegato n.5B alla presente perizia).

Numero pratica: Permesso di costruire in sanatoria n.2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: Accertamento di conformità - sanatoria sui lotti del PL Galizzi come da variante al PL approvata con DCC n.59/2004.

Rilascio in data 05/04/2006 al n. di prot. 1379

Abitabilità/agibilità in data 06/04/2006 al n. di prot. 1438

NOTE: Si precisa che le planimetrie non riportano le indicazioni delle altezze dei locali.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Monocale con sottotetto ed area verde esclusiva.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Galizzi n.4

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La comparazione tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione dell'unità abitativa del più recente titolo edilizio rinvenuto durante l'accesso agli atti (PdC in sanatoria n.2010 prot.1379 del 05.04.2006), ha evidenziato alcune difformità come da planimetria di restituzione grafica dello stato dei luoghi all.4B alla presente perizia). In particolare, durante l'accesso all'immobile si è riscontrato che nel sottotetto, accessibile ma non abitabile, sono stati ricavati abusivamente (mediante divisori interni in legno e n.2 porte anch'esse in legno a battente da cm.70x195) due locali adibiti a camere da letto. Sulla base della propria esperienza personale, si ritiene che la regolarizzazione delle difformità debba avvenire mediante il ripristino dell'assetto interno previsto dal PdC in sanatoria n.2010 prot.1379 del 05.04.2006, ossia riconfigurando l'unico locale sottotetto autorizzato, accessibile ma non abitabile. Il calcolo preventivo dei costi di ripristino della conformità edilizia e catastale è stato stimato indicativamente tenendo conto dei costi medi di demolizione, carico, trasposto a discarica e oneri di smaltimento dei divisorii in legno, delle due porte e dei costi di ripristino delle finiture, inglobando anche le spese per il rifacimento della planimetria catastale redatta prima della sanatoria del 2006, per la corretta indicazione delle altezze interne, e tenendo conto dell'incidenza del costo dell'istanza per la rettifica della mappa di C.T. che comunque riguarda l'intero complesso e non la singola u.i.

Regolarizzabili mediante: Rimessa in pristino dello stato autorizzato

Oneri di regolarizzazione	
Rimessa in pristino dello stato autorizzato mediante smontaggio e rimozione tramezzi in legno. Aggiornamento scheda catastale per corretta indicazione altezze. Costo forfaitariamente stimato.	€ 1.200,00
Totale oneri: € 1.200,00	

Note: Si è ritenuto di accorpate in un unico importo tutte le spese di regolarizzazione tecnica in quanto il ripristino della conformità edilizia e catastale è, nel caso specifico, da affrontare in modo unitario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Monocale con sottotetto ed area verde esclusiva.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Galizzi n.4

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.5 del 25/02/2017
Zona omogenea:	Ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale: B3 Ambiti prevalentemente/totalmente residenziali, densamente edificati con tipologia a schiera
Norme tecniche di attuazione:	art.7.21 N.T.A. - Zona B3 – Ambiti prevalentemente/totalmente residenziali, densamente edificati con tipologia a schiera art.4.4 N.T.A. - Classe 4, Fattibilità con gravi limitazioni ed art.4.5 N.T.A. - Aree geologicamente vincolate Detti articoli sono riportati in allegato 2B1 e 2B2 alla presente perizia.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Valbondione per l'autorizzazione del P.L.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione edilizia Rep. n. 3/1998, trascritta il 5.5.2008 ai nn.29193/17318 tra il Comune di Valbondione ed i proprietari delle aree inserite nel P.L. in data 5.03.2005 la suddetta è stata integrata
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	m.8.50

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Monocale con sottotetto ed area verde esclusiva.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Galizzi n.4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione dell'accesso all'immobile si è riscontrata la presenza di due locali ed un disimpegno in loco dell'unico vano sottotetto rappresentato in planimetria catastale e descritto nell'atto notarile di provenienza. Si precisa che la planimetria catastale risale all'epoca di ultimazione dell'immobile (03.05.2002) ed è antecedente il PdC in sanatoria n.2010 del 05.04.2006. Le altezze interne indicate sulla planimetria catastale non corrispondono a quelle riscontrate in loco. Si ritiene che la loro corretta indicazione non avrebbe incidenza sulla rendita catastale dell'immobile, tuttavia per coerenza tra stato di fatto, situazione catastale ed

edilizia ed una piena conformità catastale sarebbe opportuno aggiornare la planimetria catastale ai fini di una completa conformità edilizia e catastale. Si segnala anche una imprecisa rappresentazione della scala (non strutturale ma d'arredo) di collegamento tra i due piani.

Regolarizzabili mediante: Ripristino della conformità catastale, mediante ripristino stato dei luoghi autorizzato con rimozione delle opere realizzate nel sottotetto in assenza di titolo edilizio (cfr. conformità edilizia). Rifacimento della planimetria catastale per esatta rappresentazione delle altezze interne.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/10/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

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

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 17/10/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/10/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 84.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; Note: Formalità scaduta e rinnovata con ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 05.10.22 ai nn.57536/9611.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 05/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/04/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca volontaria in rinnovazione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/10/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/10/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 84.000,00; Importo capitale: € 60.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Monocale con sottotetto ed area verde esclusiva

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: Monocale con sottotetto ed area verde esclusiva

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valbondione (BG), via Galizzi n.4

Trattasi di beni non gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.500/anno circa.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €.2.000,00.

Dalla lettura del piano di riparto preventivo spese di gestione dal 01.04.2023 al 31.03.2024, allegato al verbale dell'assemblea ordinaria del 02 settembre 2023, risulta un saldo consuntivo insoluto a carico dell'unità immobiliare pignorata pari a € 9.460,24 (novemilaquattrocentosessanta/24), dato dalla somma dell'importo delle spese non pagate negli anni precedenti e dal consuntivo dell'anno 2022-2023. Il verbale riporta, inoltre, le spese condominiali di competenza dell'unità immobiliare pignorata per la gestione 2023-2024, pari a € 2.899,11 (duemilaottocentotantove/11) risultanti dalla sommatoria delle spese ordinarie e straordinarie per un totale complessivo di € 839,93 (ottocentotrentanove/93) e dalle spese personali (spese legali pagate dal condominio e riaddebitate all'esecutato) per € 2.059,18 (duemilacinquantanove/18). Risulta, inoltre, un debito di €.878,87 (ottocentosestantotto/87)

derivante da residuo di lavori straordinari del triennio 2019-2022 che porta il debito complessivo ad €13.238,22 (euro tredicimiladuecentotrentotto/22). Per ulteriori dettagli, si rinvia alla documentazione fornita dall'Amministratore di cui all'allegato n.7. Alla data di stesura della presente perizia si ritiene che le spese insolute per la gestione in corso (01.04.2023-31.3.2024) e per quella precedente (01.04.2022-31.3.2023), siano quantificabili in circa €2.000,00 (euro duemila/00), considerando spese ordinarie e straordinarie. Trattasi di valore indicativo in quanto la presa in carico dell'attuale studio di amministrazione condominiale risale al 03.06.2023 con accertamenti sulle precedenti gestioni ancora in corso, data la contabilizzazione che pare non avvenisse in modo ordinato, anno per anno. Per ulteriori dettagli, si rinvia alla documentazione fornita dal nuovo Amministratore di cui all'allegato n.7.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 14.119/1000 Dato desunto da documentazione condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Il complesso è posto su più livelli con accesso dalla strada (via Galizzi) mediante scale discendenti. Pertanto, l'unità abitativa non risulta accessibile alle persone con disabilità per la presenza di dette scale.

Inoltre, i due piani interni all'unità abitativa sono collegati da scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si segnala da Regolamento di Condominio, alcuni obblighi previsti all'art.6:

- "le finestrelle poste nelle intercapedini non possono essere né modificate, né chiuse in quanto comunicanti e necessarie all'areazione delle intercapedini stesse";

- "i giardini privati dovranno essere tenuti in buono stato di manutenzione (...) in caso di mancata cura del giardino e taglio erba, l'amministratore invierà il giardiniere ed addebiterà le spese al proprietario".

Per maggiori dettagli si rinvia all'allegato n.7B alla presente perizia. Si segnalano, inoltre, le servitù riportate nell'atto notarile di provenienza (cfr. all.6A) a carico di ciascuna unità immobiliare del complesso ed a reciproco profitto "di installazione, passaggio, ispezione e manutenzione di impianti esistenti e futuri e prese d'aria in genere, con particolare riferimento all'accesso e all'ispezione dei locali contatori" e servitù industriale in favore di ENEL gravante sulla relativa cabina, che costituisce bene comune a tutte le unità.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da interrogazione al catasto energetico di Regione Lombardia (CENED) NON risulta attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile non è vincolato ex D.Lgs.42/2004.

Avvertenze ulteriori: Dal verbale dell'ultima assemblea condominiale redatto in data 06.09.2023 risultano azioni legali da parte del Condominio verso alcuni condòmini morosi, relative a n.4 unità immobiliari (esclusa quella oggetto della presente perizia) ed un immobile sottosequestro.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Monolocale con sottotetto ed area verde esclusiva

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base degli elaborati grafici rinvenuti (planimetrie catastali ed elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie), confortati da riscontri metrici in sito.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Unità abitativa piano T	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
Area pertinenza esterna	sup lorda di pavimento	22,50	0,10	2,25
Sottotetto accessibile non abitabile	sup lorda di pavimento	29,00	0,70	20,30
Intercapedine areata	sup lorda di pavimento	5,00	0,10	0,50
		86,50		53,05

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

Le caratteristiche tipologiche, distributive e dimensionali dell'unità immobiliare di cui trattasi non consentono una divisione in più lotti.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo, in data 1.9.2023, l'immobile risultava libero e disabitato.

OMISSIS

Dopo aver esperito, in data 22.7.2023, un primo tentativo di accesso infruttuoso con vecchie chiavi, risalenti all'epoca di costruzione del complesso, messe a disposizione dall'Amministratore, è stato necessario organizzare un accesso forzoso con l'ausilio di un fabbro in data 1 settembre 2023.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima di tipo sintetico dell'unità immobiliare ad uso abitativo è stata eseguita con il metodo comparativo, come indicato al punto n.9 dell'incarico.

Si è pertanto tenuto conto dei valori unitari €/mq. per unità immobiliari comparabili con quella in esame, secondo le caratteristiche costruttive e la razionalità d'uso, mediando i risultati con l'applicazione di opportuni coefficienti, onde pervenire al più probabile valore di mercato.

Il valore medio di mercato è stato adeguato al contesto ed alla situazione specifica dell'immobile.

In generale hanno influito positivamente nella stima dell'immobile i seguenti fattori:

- la tipologia di immobile, che si configura come piccola unità semi-indipendente, in complesso condominiale;
- la vocazione turistica del complesso, trattandosi principalmente di seconde case, e dell'unità immobiliare in esame nello specifico, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche;
- il contesto ambientale di pregio e le vedute sul paesaggio montano;
- l'appetibilità commerciale del Comune di Valbondione, località turistica con attrattiva estiva ed invernale, con riferimento alla richiesta di investitori per seconde case e/o case-vacanze da affittare;
- la vicinanza di negozi e servizi;
- le apprezzabili finiture esterne ed interne, tipiche dell'edilizia alpina;
- il buono stato di conservazione dell'immobile e delle parti comuni;
- la dotazione di piccola area a verde esclusiva, pianeggiante, antistante l'unità immobiliare;
- la dotazione di impianto di riscaldamento autonomo.

Hanno influito, invece, negativamente i seguenti fattori:

- le barriere architettoniche legate alla costruzione su declivo del complesso;
- la vetustà della caldaia e la categoria energetica non performante attribuibile all'immobile;
- l'assenza di autorimessa o posto auto di pertinenza;
- l'assenza di linea-vita e la necessità di manutenzione della copertura;
- l'obsolescenza degli impianti ed in particolare della caldaia risalenti al 2002.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali (Agenzia delle Entrate);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare (Agenzia delle Entrate);

Ufficio tecnico di Valbondione (BG) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet: www.immobiliare.it
www.dove.it www.gcase.it
www.agenziasognocasa.it;

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

Come parametri orientativi sono stati presi in considerazione i valori (€/mq.) riportati per immobili residenziali ubicati nel Comune di Valbondione (BG) sul "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2022", 28ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

Detta pubblicazione riporta per unità immobiliari residenziali a Valbondione (BG) i seguenti parametri medi:
 - per appartamenti recenti (5-20 anni) un valore minimo di 1.000 €/mq. ed un massimo di 1.300 €/mq.;

Inoltre, è stata consultata la pubblicazione "Valore casa e terreni, osservatorio immobiliare – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.15-2022) che, con riferimento al Comune di Valbondione, riporta per immobili turistici, un valore medio di 1.100 €/mq.

Inoltre, sono stati presi in considerazione i valori (€/mq.) della Banca Dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2022, semestre 2), che per le abitazioni di tipo civile, ubicate a Valbondione in zona centrale, riportano per abitazioni civili valori di mercato oscillanti tra un minimo di 900 €/mq. ed un massimo di 1.200 €/mq..

Infine, sono stati consultati annunci immobiliari di vendita per unità abitative site nel medesimo complesso valori medi €/mq. che confermano quelli dell'Agenzia delle Entrate sopra riportati (min.900 €/mq., max 1200 €/mq.)

Per la consultazione dei valori orientativi sopra riportati si rinvia all'allegato n.8 alla presente perizia.

12.3 Valutazione corpi:

Monolocale con sottotetto ed area verde esclusiva. Abitazione di tipo civile [A2] Valbondione (BG), via Galizzi n.4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità abitativa piano T	30,00	€ 1.100,00	€ 33.000,00
Area pertin. esterna	2,25	€ 1.100,00	€ 2.475,00
Sottotetto accessibile non abitabile	20,30	€ 1.100,00	€ 22.330,00
Intercapedine areata	0,50	€ 1.100,00	€ 550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.355,00
Arrotondamento detrazione di € 355.00			€ -355,00
Valore corpo			€ 58.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Monocale con sottotetto ed area verde esclusiva	Abitazione di tipo civile [A2]	53,05	€ 58.000,00	€ 58.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.800,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.200,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 49.000,00
Valore diritto e quota	€ 49.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.000,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Esente IVA.

Allegati**All.1 Certificati**

1A OMISSIS

1B OMISSIS

All.2 Inquadramento territoriale ed urbanistico

2A Inquadramento territoriale: foto aeree

2B.1 Inquadramento urbanistico: P.G.T. Piano delle Regole stralcio TAV. 4C "Assetto urbanistico stralcio ambiti urbanizzati" ed art. 7.21 N.T.A. "Ambiti [...] con tipologia a schiera"

2B.2 Inquadramento urbanistico: P.G.T. Piano delle Regole stralcio TAV. 5A "Fattibilità geologica delle azioni di piano" art.4.4 Fattibilità con gravi limitazioni

ed art.4.5 Aree geologicamente vincolate

All.3 Documentazione catastale

3A Mappa vigente di Catasto Terreni

3B Visura storica con intestati fg.LI/9, mapp.2833, sub.48

3C Planimetria catastale

3D Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

3E Ricevuta richiesta Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo-Territorio id. 23173984 del 07.09.2023 per rettifica numero civico in visura catastale

All.4 Rilievo fotografico e planimetria stato attuale

4A Rilievo fotografico

4B Planimetria stato attuale

All.5 Titoli abilitativi, abitabilità, certificazione impianti

5A Concessione edilizia n. 1533 del 09.02.2000

5B Autorizzazione prot.1873 P.E. 1627 del 12.5.2001

5C Permesso di costruire in sanatoria n.2010 prot.1379 del 5.4.2006 con stralcio tav.2 e 4

5D Agibilità prot.1438 del 6.4.2006 P.E.1528

5E Dichiarazione di conformità impianti

All.6 Atti notarili

6A Atto di compravendita notaio dott. Francesco Mannarella n.29673 Rep./16286 Racc. del 17.10.2002 e relativa nota di trascrizione

6B Nota di iscrizione n.138 del 22.10.2002 n.46299 RG/12508 R.P. ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario notaio dott. Francesco Mannarella n.29674 Rep. del 17.10.2002

6C Nota di iscrizione n.67 del 5.10.2022 n.57536 RG/9611 R.P. ipoteca in rinnovazione a garanzia di mutuo fondiario notaio dott. Francesco Mannarella n.29674 Rep. del 17.10.2002

All.7 Documentazione spese condominiali e regolamento di condominio

7A Preventivo Gestione 01.04.2023 – 31.03.2024 con ripartizione rate

7B Regolamento Condominio con bozza integrazione approvata in data 02.09.2023

All.8 Riferimenti stima

8A Estratto da "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2022", 28ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo

8B Estratto da "Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2022" – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.15-2022)

8C Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate per immobili residenziali (O.M.I. 2° semestre 2022)

8D Annunci di vendita immobili simili

All.A Perizia con omissione dati sensibili

All.B Succinta

All.C Scheda di controllo

All.D Foglio riassuntivo identificativi catastali bene periziato

09-09-2023

L'Esperta alla stima
Arch. Mariacristina Brembilla

