

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 237/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Filippo Carnevale
Codice fiscale: CRNFPP49H01B682Z
Studio in: Via Casalino 13 - 24121 Bergamo
Telefono: 035 243445
Fax: 035 243445
Email: architettozarnevale@gmail.com
Pec: filippo.carnevale@archiworldpec.it

Beni in **Cazzano Sant'andrea (BG)**
Località/Frazione
via Angelo Tacchini, 41

INDICE

Lotto: 001 - Abitazioni, laboratorio e pollaio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Abitazione formata da due unità catastali	5
Corpo: Laboratorio al piano terra.....	6
Corpo: Pollaio	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: Abitazione formata da due unità catastali	7
Corpo: Laboratorio al piano terra.....	8
Corpo: Pollaio	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Abitazione formata da due unità catastali	10
Corpo: Laboratorio al piano terra.....	10
Corpo: Pollaio	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: Abitazione formata da due unità catastali	11
Corpo: Laboratorio al piano terra.....	11
Corpo: Pollaio	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Abitazione formata da due unità catastali	11
Corpo: Laboratorio al piano terra.....	12
Corpo: Pollaio	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: Abitazione formata da due unità catastali e Laboratorio al piano terra e Pollaio.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: Abitazione formata da due unità catastali	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: Abitazione formata da due unità catastali	13
Corpo: Laboratorio al piano terra.....	14

Corpo: Pollaio	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
Corpo: Abitazione formata da due unità catastali	14
Corpo: Laboratorio al piano terra.....	14
Corpo: Pollaio	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-10-2023 alle 10.00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Filippo Carnevale

Data nomina: 27-05-2023

Data giuramento: 31-05-2023

Data sopralluogo: 21-06-2023

Cronologia operazioni peritali:

- In data 27/05/2023 venivo nominato dal giudice delle Esecuzioni - dott.ssa Fazia Gusberti - perito estimatore nella procedura in oggetto.
- In data 27/05/2023 sottoscrivevo il verbale di accettazione incarico e giuramento depositandolo telematicamente. Nei giorni successivi effettuavo la disamina e verifica della documentazione in atti al fine di verificarne la completezza.
- In data 21/06/2023, dopo aver effettuato le visure ed acquisite le planimetrie catastali, congiuntamente al custode dell'immobile - avv. Daniela Di Gregorio - effettuavo il sopralluogo presso l'immobile rilevandone la consistenza e ogni altra informazione occorrente per l'espletamento dell'incarico. Nella stessa data inviavo all'Ufficio Tecnico del Comune di Cazzano Sant'Andrea la richiesta di accesso agli atti per verificare la regolarità edilizia del bene oggetto della procedura.
- In data 14 luglio 2023 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cazzano Sant'Andrea per visionare le pratiche edilizie relative all'immobile e la destinazione urbanistica. Nei giorni successivi effettuavo le opportune indagini per stabilire il valore unitario da assegnare all'immobile. Ultimati tutti i vari accertamenti redigevo il seguente rapporto di stima.

Beni in **Cazzano Sant'andrea (BG)**
via Angelo Tacchini, 41

Lotto: 001 - Abitazioni, laboratorio e pollaio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione formata da due unità catastali.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Angelo Tacchini, 41

Trattasi di due unità catastalmente distinte ma costituenti un unico compendio immobiliare. Le due unità hanno in comune le varie utenze (elettrica ed idrica) e insistono su un terreno indiviso (ente urbano) sul quale è ubicato un diverso immobile di proprietà di terzi. Trattandosi di costruzioni di modesta dimensione e fattura che, in caso di ristrutturazione, potranno costituire un'unica abitazione (anche per le problematiche di tipo edilizio di cui si dirà in seguito), ho ritenuto opportuno effettuare un unico lotto omogeneo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (mapp. 48/3):

Intestazione:

OMISSIS nato a Casnigo (BG) il 12/08/1962, foglio 2, **particella 48, subalterno 3**, scheda catastale prot. BG0049836 del 26/04/2019, indirizzo via Angelo Tacchini, piano S1-T-1, comune Cazzano Sant'Andrea, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 167 mq. Totale: escluse aree scoperte 161 mq., rendita € 578,43

Derivante da:

- Impianto meccanografico 30/06/1987;
- Classamento automatico del 18/03/1987 in atti dal 18/09/1991 (n. 5645/1987); - Variazione del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 12/06/2015. Pratica n. BG0137898 in atti dal 12/06/2015 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n. 80786.1/2015);
- Variazione del 9/11/2015. Inserimento dei dati di superficie;
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 24/04/2019. Pratica n. BG0049836 in atti dal 26/04/2019 (n.13839.1/2019); - Variazione nel Classamento del 06/04/2020. Pratica n. BG0030132 in atti dal 06/04/2020 (n. 8520.1/2020). (**allegato n. 1** - Visura , planimetria catastale mapp.48/3 ed estratto mappa).

Millesimi di proprietà : 1000/1000

Confini:

A Nord mappale 48 sub4 di proprietà di OMISSIS, ad Est porzione immobiliare di terzi mapp. 557, a sud ed ovest terreno comune mappale 48

L'identificazione catastale del terreno su cui insistono i fabbricati è la seguente: foglio 2 - mappale 48 - ente urbano di are 14,30

Identificato al catasto Fabbricati (mapp. 48/4):

Intestazione:

OMISSIS nato a Casnigo (BG) il 12/08/1962, **foglio 2, particella 48, subalterno 4**, scheda catastale BG0049836 del 24/04/2019, indirizzo via Angelo Tacchini, piano 1- 2, comune Cazzano Sant'Andrea, cat-

egoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 73 mq. Totale: escluse aree scoperte 68 mq., rendita € 289,22

Derivante da: Stesse variazioni del precedente mappale 48 sub 3. (allegato n. 2 - Visura e planimetria mapp. 48/4).

Confini: Ad Est porzione immobiliare di terzi mapp. 39, a Sud mappale 48 sub 3 di proprietà OMISSIS ad Ovest e Nord terreno comune mappale 48.

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

Le risultanze catastali corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: Laboratorio al piano terra.

sito in via Angelo Tacchini, 41

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a Casnigo (BG) il 12/08/1962, foglio 2, particella 48, subalterno 2, scheda catastale 5645/1 del 19/03/1987, indirizzo via Angelo Tacchini, comune Cazzano Sant'Andrea, categoria C/3, classe 3, consistenza 105, superficie 120, rendita € 374,17

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario; Classamento automatico del 18/03/1987 in atti dal 18/09/1991 (n. 5645/1987); Impianto meccanografico del 30/06/1987 (allegato n.3 - Visura e planimetria catastale mapp. 48/2)

Confini:

Ad Est porzione immobiliare di terzi mapp. 39, a Sud mappale 48 sub 3 di proprietà OMISSIS ad Ovest e Nord terreno comune mappale 48.

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

I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli rilevati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio.

Identificativo corpo: Pollaio.

sito in via Angelo Tacchini, 41

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 48, subalterno 6, scheda catastale BG0049836 del 26/04/2019, indirizzo via Angelo Tacchini, comune Cazzano Sant'Andrea, categoria C/6, classe 1, consistenza 52 mq., superficie 31 mq., rendita € 77,88

Derivante da:

- Impianto meccanografico 30/06/1987;

- Classamento automatico del 18/03/1987 in atti dal 18/09/1991 (n. 5645/1987); - Variazione del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - Diversa distribuzione degli spazi interni del 24/04/2019. Pratica n. BG0049836 in atti dal 26/04/2019 (n.13839.1/2019);
 - Variazione nel Classamento del 06/04/2020. Pratica n. BG0030132 in atti dal 06/04/2020 (n. 8520.1/2020). (**allegato n.4** - Visura e planimetria catastale mapp. 48/6).
- Confini: A Nord, Est e Sud area comune al mappale 48, ad Ovest mapp.47.

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

I dati identificativi del bene nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari fanno parte di un nucleo rurale ai margini del centro abitato. L'area, al contorno da una parte è caratterizzata da aree verdi agricole e dall'altra da insediamenti residenziali con abitazioni isolate. Il compendio è raggiungibile da una diramazione della via Tacchini.

Caratteristiche zona: periferica ai margini della zona agricola

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola Primaria e secondaria (istituto Comprensivo (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: Ai margini del centro abitato a confine con l'area agricola

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 25 Km..

Attrazioni paesaggistiche: paesaggio della valle Seriana.

Attrazioni storiche: Centro storico del paese.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea con collegamenti con Bergamo

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Abitazione formata da due unità catastali**

Come già anticipato il lotto è costituito da due distinte particelle catastali facenti parte di un più ampia costruzione (il lato posto a est delle due unità confina con l'altra metà del fabbricato di proprietà di terzi.)

Sono due piccoli appartamenti, accatastati con categoria A/3,

Il mappale 48 sub 3, accessibile da una scala esterna attraverso una veranda, è costituito, al piano terra, da un locale con angolo cottura e da un bagno (zona giorno altezza dei locali 2,50); al primo piano (zona notte) da un disimpegno (altezza 1,82), due camere (altezza m. 2,24) terrazza e balcone. Al piano seminterrato da un vano di sgombero (altezza 2,24). I tre piani sono collegati da due scale interne.

Il mappale 48 sub 4, anch'esso accessibile da una scala esterna in metallo, è costituito, al primo piano da un terrazzo dal quale si accede all'interno dell'unità immobiliare formata da due vani, cucinino e bagno (altezza interna m. 2,44) e da un locale sottotetto (altezza al colmo di m. 1,57) raggiungibile dal piano sottostante da una scomoda scaletta in legno.

Le superfici sono le seguenti:

Mappale 48 sub 3: zona giorno al piano terra e bagno: mq. 92,25,- zona notte al primo piano: mq. 55,00, balcone mq. 6,40 e terrazzo mq. 8,00. Il locale cantina al piano seminterrato ha una superficie di mq. 28,00.

Mappale 48 sub 4: locali al primo piano: mq. 51 - sottotetto: mq. 31,00 - terrazzo: mq.13,45 (allegato n.5 - Documentazione fotografica).

Superficie complessiva di circa mq **285,10**

E' posto al piano: S- T - 1° e 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1960 e ha un'altezza utile interna di circa m. 2,24 - 2,44 - 2,20 (altezze interne inferiori a quella ammissibile di m. 2,70)

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I materiali interni di finitura delle unità immobiliari risalgono, in maggior parte, all'epoca di costruzione del fabbricato e presentano l'usura dovuta al prolungato utilizzo.

Le condizioni generali dell'immobile sono quindi mediocri e le due unità immobiliari necessitano di un radicale intervento di manutenzione straordinaria. L'immobile è privo dell'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è prevalentemente con cavi e frutti esterni, con integrazioni ed adattamenti e quindi privo di certificazioni.

La costruzione identificata dal mappale 48 sub 3 presenta struttura portante in muratura di pietrame e laterizi con inserimento di pilastri in c.a.

Alcuni solai sono in latero cemento, altri con travetti in legno con soletta soprastante l'assito.

L'orditura primaria e secondaria della copertura a falda inclinata è costituita da travi e travetti in legno con sovrastante assito in legno. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi. La copertura della tettoia antistante l'ingresso all'abitazione è in lastre ondulate di vetroresina trasparenti.

Le facciate esterne sono finite con intonaco civile colorato in pasta con zoccolatura in strollato di cemento. Internamente la costruzione presenta pareti in parte intonacate e in parte rivestite con doghe di legno che conferiscono un aspetto rustico a tutto l'ambiente.

I pavimenti sono, nel vasto locale al piano terra, in quadrotti di legno rovere (pessima manutenzione), in quadrotti di graniglia nel cucinino e in piastrelle di gres nella veranda e in piastrelle ceramiche nel bagno. Al piano superiore la pavimentazione è in quadrotti di graniglia (in una camera il pavimento è ricoperto con linoleum).

La scale che porta al primo piano è realizzata con gradini prefabbricati in graniglia (pessime condizioni di manutenzione); quella che porta in cantina al piano seminterrato, molto stretta e di difficoltosa percorrenza, ha le pedate in beola.

Nel locale di soggiorno al piano terra è collocato un cammino e una stufa a legna. Nel bagno vi è una caldaia murale alimentata a gas GPL per la produzione di acqua sanitaria.

La costruzione identificata dal mappale 48 sub 4 presenta le stesse caratteristiche strutturali del precedente costruzione. La muratura perimetrale è in pietrame, il solaio del primo impalcato è in latero cemento, il secondo solaio con travetti in legno. La falda del tetto ha orditura principale e secondaria in legno con sovrastante assito. Il manto di copertura è in lastre ondulate di cls con fibre di amianto.

L'accesso alla costruzione avviene da una scala esterna in metallo attraverso una terrazza esterna coperta da lastre traslucide (all'atto del sopralluogo la scala era completamente ricoperta di vegetazione a dimostrazione che l'immobile risultava da anni abbandonato).

I vani interni all'abitazione presentano pareti intonacate e rivestite in doghe di legno. I pavimenti e il rivestimento del bagno e dalla cucina sono in piastrelle ceramiche.

Anche questo immobile non è dotato di impianto di riscaldamento nè vi è presenza di boiler per l'acqua sanitaria.

Le condizioni di manutenzione sono pessime. Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	alla costruzione di fabbricato.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto non a norma con fili e frutti esterni.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Descrizione: di cui al corpo **Laboratorio al piano terra**

Trattasi di locali laboratori di circa mq. 118 ubicati al piano terra del fabbricato identificato dal mappale 48 sub 4. E' costituito da tre diversi locali con sviluppo planimetrico a forma di elle.

La struttura, in muratura portante, è uguale al fabbricato sovrastante. Le chiusure perimetrali sono in muratura, il solaio di copertura è in latero cemento e in parte con orditure lignee e intradosso rivestito di pannelli di faesite. Parte della copertura è costituita da una tettoia a falda inclinata con struttura metallica e manto di copertura in onduline (tipo Ondulux).

L'altezza interna è variabile da m. 2,14 a m. 2,90.

I locali sono privi di impianto di riscaldamento ad eccezione della presenza di un radiatore termoventilatore serie ROBUR (generatore aria calda) alimentato elettricamente (non più funzionante). L'impianto elettrico è prevalentemente con cavi e frutti esterni con diverse integrazioni ed adattamenti. Non a norma.

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1960

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,14 / 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani oltre al sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo è pessimo (cfr. documentazione fotografica).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	risalente alla costruzione del fabbricato con varie aggiunte. Non norma
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

Descrizione: di cui al corpo **Pollaio**

Costruzione semi interrata di mq. 30,95 posta a valle del terreno scosceso mapp. 48 (area comune a prato) con sviluppo su un unico piano consistente in un volume aperto sul fronte verso valle.

La struttura è costituita, a monte e lateralmente da muratura controterra in blocchetti di laterizio e a valle da pilastri in acciaio a sezione circolare. Il solaio è in latero cemento. Il pavimento interno è in battuto di cemento..

Assenza di qualsiasi impianto tecnologico.

Superficie complessiva di circa mq **30,95**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1960

ha un'altezza utile interna di circa m. 1,95

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Come si rileva dalla documentazione fotografica, la costruzione versa in un notevole stato di degrado.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Angelo Tacchini, 41

Numero pratica: 22/1998

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio

Per lavori: Concessione in Sanatoria di edifici ad uso abitativo e laboratorio artigiano.

Presentazione in data 19/03/1986 al n. di prot. 496

Rilascio in data 29/03/1998 al n. di prot. 0124834608 mod. 47/85

Abitabilità/agibilità in data 19/08/1998 al n. di prot. 2110/1998

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € £. 1.493.2. Importo residuo: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione formata da due unità catastali e Laboratorio al piano terra e Pollaio

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Angelo Tacchini, 41

Numero pratica: 372

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/04/1960 al n. di prot.

Rilascio in data 19/07/1960 al n. di prot. 372

NOTE: Si allega La Licenza di costruzione originale, la C.E. in sanatoria e l'abitabilità - allegato n. 6).

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione formata da due unità catastali e Laboratorio al piano terra e Pollaio

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: **Abitazione formata da due unità catastali.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Angelo Tacchini, 41

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda la costruzione mappale 48 sub 3 il fabbricato realizzato è difforme rispetto alle tavole allegate alla pratica di Condono Edilizio: E' stata realizzata una botola con scala di collegamento tra il locale al piano terra e il vano cantina al piano interrato. Non è stata realizzata la scala di collegamento esistente sugli elaborati tra l'abitazione sub 3 e 4.. Al primo piano non è stata eseguita una parete divisoria nel vasto corridoio di disimpegno delle camere. Per quanto riguarda l'unità individuata dal mappale 48 sub 4 sono state riscontrate le seguenti difformità: non è stata realizzata la scala fra le due unità immobiliari (48 sub e e sub 4). E' stata realizzata una scala interna in legno di collegamento con il piano sottotetto non indicato nelle tavole di Condono.

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria con autorizzazione paesaggistica

Descrizione delle opere da aggiornare: Modifica degli elaborati come sopra descritto.

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione fissa	€ 516,00
spese tecniche	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.516,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: **Nel caso di ristrutturazione globale degli immobili si dovranno rispettare le altezze minime di ml. 2,70.**

Identificativo corpo: **Laboratorio al piano terra.**

sito in via Angelo Tacchini, 41

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di due muretti all'interno della pianta e della scala in ferro estesa sul prospetto Ovest. tamponamento di due finestre e non realizzazione della scala di collegamento tra le due unità abitative (mapp. 48 sub 3 e 4).

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria come la precedente.

Descrizione delle opere da aggiornare: Modifica della pianta.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di due muretti all'interno della pianta e della scala in ferro estesa sul prospetto Ovest. tamponamento di due finestre e non realizzazione della scala di collegamento tra le due unità abitative (mapp. 48 sub 3 e 4).

Oneri di regolarizzazione	
sanzione fissa	€ 516,00
Spese tecniche	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.516,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Pollaio.

sito in via Angelo Tacchini, 41

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La conformazione planimetrica risulta diversa rispetto a quella rappresentata nelle tavole del Condo Edilizio. La consistenza dello stato di fatto risulta inferiore a quella indicata sulle tavole di Condo.

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria con autorizzazione paesaggistica

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento degli elaborati grafici come sopra specificato

Oneri di regolarizzazione	
sanzione di sanatoria	€ 516,00
Spese tecniche	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.516,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione formata da due unità catastali.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Angelo Tacchini, 41

Identificativo corpo: Laboratorio al piano terra.

sito in via Angelo Tacchini, 41

Identificativo corpo: Pollaio.

sito in via Angelo Tacchini, 41

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 9 del 15-04-2013
Zona omogenea:	b1/a Contenimento dello stato di fatto
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22 AMBITI B1 delle Norme Tecniche di Attuazione (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:	1,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	8,60
Altro:	Dc, De, Ds: valgono i disposti dell'art. 7

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione formata da due unità catastali.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Angelo Tacchini, 41

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

Le planimetrie catastali, redatte nel 2019, corrispondono allo stato di fatto delle unità immobiliari.

Identificativo corpo: Laboratorio al piano terra.

sito in via Angelo Tacchini, 41

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

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

Identificativo corpo: Pollaio.

sito in via Angelo Tacchini, 41

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

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Note: La proprietà dell'intero, a seguito del consolidamento totale dell'usufrutto risulta di OMISSIS nato a Casnigo il 12/08/1962 - codice fiscale MRTBRN62M12B978E

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione formata da due unità catastali e Laboratorio al piano terra e Pollaio

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 41.532,00; Importo capitale: € 36.521,05.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2017 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/07/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 49.409,12; Importo capitale: € 24.704,56.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/07/2018 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/05/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione formata da due unità catastali e Laboratorio al piano terra e Pollaio

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: **Abitazione formata da due unità catastali**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cazzano Sant'andrea (BG), via Angelo Tacchini, 41

Identificativo corpo: **Laboratorio al piano terra**

sito in Cazzano Sant'andrea (BG), via Angelo Tacchini, 41

Identificativo corpo: **Pollaio**

sito in Cazzano Sant'andrea (BG), via Angelo Tacchini, 41

Il beni non sono gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile non fa parte di un condominio.

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

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esistono vincoli particolari

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: L'immobile non è vincolato e conseguentemente, in caso di vendita, non esiste la prelazione da parte dello Stato.

Avvertenze ulteriori: Non vi sono cause in corso né atti ablativi da parte della P.A.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: **Abitazione formata da due unità catastali**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattandosi di vani che presentano altezze inferiori a m. 2,70 (altezza minima ammissibile per vani abitabili) nel calcolo della superficie ho applicato dei coefficienti riduttivi.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
48/3 piano terra	sup lorda di pavimento	92,25	0,90	83,03
48/3 primo piano	sup lorda di pavimento	55,00	0,80	44,00
48/3 balcone	sup lorda di pavimento	6,40	0,33	2,11
48/3 Terrazzo	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
48/3 Cantina	sup lorda di pavimento	28,00	0,50	14,00
48/4 Primo piano	sup lorda di pavimento	51,00	0,90	45,90
48/4 sottotetto	sup lorda di pavimento	31,00	0,50	15,50
48/4 Terrazzo	sup lorda di pavimento	13,45	0,25	3,36
		285,10		209,90

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: **Laboratorio al piano terra**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Laboratorio	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00
		118,00		118,00

Identificativo corpo: **Pollaio**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
pollaio	sup lorda di pavimento	30,95	1,00	30,95
		30,95		30,95

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per le ragioni già evidenziate ho ritenuto opportuno effettuare un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: **Abitazione formata da due unità catastali**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cazzano Sant'andrea (BG), via Angelo Tacchini, 41

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

La porzione immobiliare sub 3 è occupata dal debitore esecutato. L'altra porzione all'atto del sopralluogo è risultata libera. Il sig. OMISSIS ha riferito che l'abitazione precedentemente era occupata senza titolo dal fratello che, a suo dire, conserva ancora lì la residenza. Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava libera. La vegetazione che ha ricoperto la scala d'accesso e in parte l'intera costruzione testimoniano che l'alloggio è da tempo libero.

Identificativo corpo: **Laboratorio al piano terra**

sito in Cazzano Sant'andrea (BG), via Angelo Tacchini, 41

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: **Pollaio**

sito in Cazzano Sant'andrea (BG), via Angelo Tacchini, 41

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dal D.L. 27 giugno 2015 n. 83, convertito in legge n. 132 del 6 agosto 2015.

Per individuare il valore di mercato mi sono avvalso del metodo sintetico comparativo che consiste nel determinare il valore dell'immobile mediante il paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi stabiliti in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore dei due appartamenti è stato determinato quale prodotto tra la superficie commerciale, calcolata secondo gli usi del luogo, ed il valore unitario espresso in metro quadrato.

Nel determinare il valore unitario si è considerata la localizzazione, la dotazione dei servizi e delle infrastrutture della zona, le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione, l'acces-

sibilità, il consumo energetico, lo stato di occupazione, le altezze inferiori a quelle ammissibili ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori Osservatori Immobiliari.

Dalle indagini effettuate è risultato che il valore unitario di appartamenti nuovi, riferito a compravendite nel libero mercato, è mediamente di circa 1.500,00 €/mq.

Essendo l'immobile realizzato nei primi anni sessanta e la stima effettuata all'interno di una procedura esecutiva, ho effettuato gli opportuni adeguamenti in funzione della vetustà dello stato di manutenzione e dell'assenza di garanzia per eventuali vizi, I valori unitari adottati sono comprensivi dell'area comune indivisa al mappale 48.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cazzago Sant'Andrea;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - F.I.M.A.A. - Listini prezzi Immobili - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari;

- Case e Terreni - Osservatorio immobiliare dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;

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

- F.I.M.A.A.: appartamenti nuovi classe A - min. 1.300,00 €/mq. - max. 1.500,00 €/mq.

- Case e terreni Osservatorio Immobiliare: appartamenti nuovi classe A - min. 1.700,00 €/mq. - max. 1.900,00 €/mq.

- O.M.I. - min. 900,00 €/mq. - max 1.200,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Le Agenzie Immobiliari operanti nel comune di Martinengo hanno confermato i valori sopra riportati..

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione formata da due unità catastali. Abitazione di tipo economico [A3]

Cazzano Sant'andrea (BG), via Angelo Tacchini, 41

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.197,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
48/3 piano terra	83,03	€ 1.500,00	€ 124.545,00
48/3 primo piano	44,00	€ 1.500,00	€ 66.000,00
48/3 balcone	2,11	€ 1.500,00	€ 3.165,00
48/3 Terrazzo	2,00	€ 1.500,00	€ 3.000,00
48/3 Cantina	14,00	€ 1.500,00	€ 21.000,00
48/4 Primo piano	45,90	€ 1.500,00	€ 68.850,00
48/4 sottotetto	15,50	€ 1.500,00	€ 23.250,00
48/4 Terrazzo	3,36	€ 1.500,00	€ 5.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 314.850,00
Vetustà (circa 70 anni) detrazione del 50.00%			€ -157.425,00
Manutenzione detrazione del 30.00%			€ -47.227,50
Valore corpo			€ 110.197,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.197,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.197,50

Laboratorio al piano terra.**Cazzano Sant'andrea (BG), via Angelo Tacchini, 41**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.010,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	118,00	€ 300,00	€ 35.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.400,00
Pessima manutenzione detrazione del 35%			€ - 12.390,00
Valore corpo			€ 23.010,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.010,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.010,00

Pollaio.**Cazzano Sant'andrea (BG), via Angelo Tacchini, 41**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.737,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
pollaio	30,95	€ 250,00	€ 7.737,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.737,50
Valore corpo			€ 7.737,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.737,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.737,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione formata da due unità catastali	Abitazione di tipo economico [A3]	209,90	€ 110.197,50	€ 110.197,50
Laboratorio al piano terra		118,00	€ 23.010,00	€ 23.010,00
Pollaio		30,95	€ 7.737,50	€ 7.737,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 21.141,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.548,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 114.255,25

Valore diritto e quota € 114.255,25

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 114.255,25

Allegati

- 1) Visura, planimetria catastale mapp. 48/3 ed estratto di mappa;
- 2) Visura e planimetria catastale mapp. 48/4;
- 3) Visura e planimetria catastale mapp. 48/2;
- 4) Visura e planimetria catastale mapp. 48/6;
- 5) Documentazione fotografica;
- 7) Licenza Costruzione originale. C.E. in sanatoria e abitabilità;
- 8) Estratto P.G.T. e N.T.A.;
- 9) Stato di famiglia

18-09-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Filippo Carnevale