

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 46/2020

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



LOTTO 2



LOTTO 3



LOTTO 4

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Carlo Bono  
**Codice fiscale:** BNOCL71P16A794N  
**Partita IVA:** 04423750167  
**Studio in:** via XXV Aprile 49 - 24030 Brembate di Sopra  
**Telefono:** 3475880437  
**Fax:** //  
**Email:** carlo\_bono@libero.it  
**Pec:** carlo.bono@archiworldpec.it

Beni in **Palosco (BG)**  
via San Francesco d'Assisi, 71

Beni in **Palosco (BG)**  
viale Papa Giovanni XXIII, 144

Beni in **Palosco (BG)**  
viale Papa Giovanni XXIII, 148

## INDICE

### Lotto: 002 - Abitazione e autorimessa site in Palosco

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	7
Corpo: A - Abitazione e autorimessa.....	7
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	8
DESCRIZIONE GENERALE .....	8
Corpo: A - Abitazione e autorimessa.....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	10
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: A - Abitazione e autorimessa.....	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Corpo: A - Abitazione e autorimessa.....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: A - Abitazione e autorimessa.....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo:.....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	12
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
Corpo: A - Abitazione e autorimessa.....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	13
Corpo: A - Abitazione e autorimessa.....	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	14
Criterio di stima .....	14
Fonti d'informazione .....	14
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	16
Regime fiscale della vendita .....	16

**Lotto: 003 - Abitazione, cantina e autorimesse site in Palosco**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	17
Corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse .....	17
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	18
DESCRIZIONE GENERALE .....	18
Corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse .....	18
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	20
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	21
Corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse .....	21
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	22
Corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse .....	22
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	22
Corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse .....	22
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	22
Corpo:.....	23
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	23
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	24
Corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse .....	24
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	24
Corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse .....	24
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	26
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	26
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	26
Criterio di stima .....	26
Fonti d'informazione .....	27
Valutazione corpi.....	27
Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	28
Regime fiscale della vendita .....	28

**Lotto: 004 - Abitazione, cantina e autorimesse site in Palosco**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	29
Corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse .....	29
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	30
DESCRIZIONE GENERALE .....	30

Corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse .....	30
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	32
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	33
Corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse .....	33
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	34
Corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse .....	34
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	34
Corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse .....	34
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	34
Corpo: .....	35
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	35
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	36
Corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse .....	36
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	36
Corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse .....	36
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	38
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	38
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	38
Criterio di stima .....	38
Fonti d'informazione .....	39
Valutazione corpi .....	40
Adeguamenti e correzioni della stima .....	41
Prezzo base d'asta del lotto .....	41
Regime fiscale della vendita .....	41

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 14-01-2021 alle 09:45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Interventuto:** DO VALUE SPA

**Legale Creditore Interventuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Carlo Bono

**Data nomina:** 13-06-2020

**Data giuramento:** 24-06-2020

**Cronologia operazioni peritali:**

**Data 1° sopralluogo:** 14-11-2020 solo su immobili non relativi alle prime case a seguito provvedimento G.E. del 31/07/2020.

**Data 2° sopralluogo:** 04-09-2021 su immobili relativi alle prime case a seguito ripresa attività peritali a far data dal 30/06/2021. Cronologia operazioni peritali:

- in data 23/06/2020 l'esperto estimatore ha ricevuto e-mailpec di incarico da parte del di G.E. del Tribunale di Bergamo;
- in data 24/06/2020 l'esperto estimatore ha provveduto all'accettazione dell'incarico ed ha contattato il custode giudiziario al fine di coordinarsi con lo stesso ognuno per quanto di propria competenza; ed in funzione dei disposti di legge conseguenti alla pandemia in atto ed allo stato di emergenza ha atteso di essere certo di poter svolgere il sopralluogo in ordine alle prime case;
- in data 24/07/2020 e 27/07/2020 l'esperto stimatore ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate copia della documentazione catastale di riferimento degli immobili oggetto della procedura (Schede catastali);
- in data 04/08/2020 l'esperto estimatore ha provveduto a redigere e trasmettere al SUE telematico del comune di Palosco la richiesta di accesso agli atti e del CDU degli immobili oggetto della procedura;
- in data 05/08/2020 l'esperto estimatore ha provveduto al reperimento mediante accesso al sito di riferimento dell'Agenzia delle Entrate delle visure catastali di tutti gli Immobili oggetto dell'esecuzione;
- in data 05/08/2020 l'esperto stimatore ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate copia della documentazione catastale di riferimento degli immobili oggetto della procedura (Estratto mappa, Visure storiche);
- in data 07/08/2020 l'esperto stimatore ha provveduto alla consegna presso il protocollo del comune della copia cartacea della richiesta accesso atti e della richiesta di CDU come inviata la SUE in data 04/08/2020 necessaria, secondo le procedure comunali, per l'avvio del procedimento;
- in data 12/10/2020 il comune ha comunicato di aver messo a disposizione la documentazione da visionare per l'accesso agli atti e di avere redatto il CDU che era di conseguenza a disposizione per poter essere ritirato in copia originale;
- in data 14/10/2020 l'esperto stimatore ha provveduto all'accesso agli atti e all'estrazione di copia della documentazione ritenuta necessaria, nonché ha provveduto al ritiro del CDU;
- in data 04/11/2020 l'esperto estimatore ha ricontattato l'ufficio tecnico per problematiche relative alle risultanze ed evidenti incoerenze inerenti agli atti come a disposizione e come confrontati con la documentazione catastale, in particolare relativamente gli immobili siti in via Turati n. 22, catastalmente identificati al C.F. Fig.5, Mapp. 4697, sub 2, 3, 4, 5, 7, 8;
- in data 06/11/2020, decorsi i termini come indicati dal provvedimento del G.E. in data 31/07/2020 in ordine alla sospensione delle operazioni relative alle prime case, oggetto della procedura, fino al 02/11/2020, l'esperto estimatore (concordando preventivamente telefonicamente la disponibilità di tutti gli interessati) ha informato, a mezzo e-mail, tutti i soggetti interessati, oltretutto il custode giudiziario, che si sarebbe provveduto al sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura in data 14/11/2020;
- in data 11/11/2020 l'Avvocato OMISSIS, legale dei soggetti sottoposti alla procedura esecutiva, a seguito dell'Ordine di Servizio del Tribunale di Bergamo n. 5/2020 del 10/11/20 ha evidenziato di non procedere al sopralluogo per gli immobili destinati a prima casa;
- in data 14/11/2020 l'esperto stimatore, sulla scorta della documentazione a disposizione, ha provveduto ad effettua-

re il sopralluogo di verifica presso gli immobili sottoposti ad esecuzione e non destinati a prima casa, alla presenza del Sig. OMISSIS e del figlio OMISSIS;

- in data 19/11/2020 l'esperto stimatore, avendo verificato: la documentazione tecnico-amministrativa come a disposizione ed avendo appurato lo stato dei luoghi nel corso del sopralluogo del 14/11/2020, nonché a seguito di quanto già indicato in data 04/11/2020 (in particolare relativamente il piano interrato catastalmente individuato al C.F. Fg.5, Mapp. 4697 sub. 7 e 8 ad uso locali cantina/deposito e la relativa scala e corridoio di accesso dal piano cortilizio), ha inviato comunicazione a mezzo e-mail, all'ufficio tecnico comunale, per poter procedere alle verifiche necessarie ad attestare l'effettiva conformità edilizia di tutti o parte degli immobili oggetto della procedura, rispetto alla situazione reale e catastale come agli atti. Ciò al fine di determinare se: le eventuali opere difformi o non abilitate possano essere sanate e di conseguenza quali azioni si debbano adottare, ancorché le stesse comportino l'esecuzione di opere (demolizioni e/o ripristini) oppure il riconoscimento di oneri/oblazioni;

- in data 12/12/2020 l'esperto stimatore ha provveduto al deposito della sola perizia relativa al Lotto 01 (per la quale ha poi provveduto, come da disposizioni, a reperire copia autentica dell'atto di provenienza del bene presso l'Archivio Notarile di Bergamo in data 03/03/2021 e trasmetterla agli atti in data 08/03/2021);

- a far data dal 30/06/2021 all'atto della scadenza dei termini inerenti lo stato d'emergenza in ordine alla pandemia in atto, l'esperto stimatore ha ripreso le attività connesse al proprio incarico;

- in data 08/07/2021 l'esperto stimatore ha inviato comunicazione alle parti al fine di informare che erano riprese le operazioni peritali e si doveva procedere al sopralluogo anche per gli immobili relativi alle prime case;

- in data 27/07/2021 (il legale dei creditori) e poi ancora successivamente il 28/08/2021 (i creditori) non avendo avuto riscontro alla comunicazione del 08/07/2021 sono state ricontattate le parti per poter procedere con quanto necessario alla prosecuzione delle operazioni peritali;

- in data 04/09/2021 l'esperto stimatore alla presenza dei proprietari e famigliari degli stessi, sulla scorta della documentazione a disposizione, ha provveduto ad effettuare il sopralluogo di verifica presso gli immobili, destinati a prima casa, sottoposti ad esecuzione;

- in ultimo si è potuto completare la redazione della perizia tecnica di stima relativa al Lotto 02 riguardante gli immobili siti in via San Francesco d'Assisi n. 71, catastalmente identificati quali: abitazione in villini, foglio 5, particella 3886, sub 1, Cat. A/7, piano S1-T1; Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, foglio 5, particella 3886, sub 2, cat. C/6, piano S1; della perizia tecnica di stima relativa al Lotto 03 riguardante gli immobili siti in via Papa Giovanni XXIII n. 144, catastalmente identificati quali: abitazione in villini, foglio 5, particella 2050, subalterno 701, Cat. A/7, piano 1T-2 e in via Turati n. 22, catastalmente identificati quali: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, foglio 5, particella 4697, subalterno 4, Cat. C/6, piano T; stalle, scuderie rimesse e autorimesse, foglio 5, particella 4697, subalterno 5, Cat. C/6, piano T; magazzini e locali di deposito, foglio 5, particella 4697, subalterno 7, Cat. C/2, piano S1; della perizia tecnica di stima relativa al Lotto 04 riguardante gli immobili siti in via Papa Giovanni XXIII n. 148, catastalmente identificati quali: Abitazione in villini, foglio 5, particella 2049, subalterno 702, cat. A/7, piano 1T-2 e in via Turati n. 22, catastalmente identificati quali: Magazzini e locali di deposito, foglio 5, particella 4697, subalterno 8, cat. C/2, piano S1; Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, foglio 5, particella 4697, subalterno 2, cat. C/6, piano T; Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, foglio 5, particella 4697, subalterno 3, cat. C/6, piano T;

- in data 17/03/2022 a seguito del ricevimento dell'indicazione della data dell'udienza si è provveduto alla richiesta presso gli uffici preposti del comune di Palosco dell'effettiva situazione anagrafica in essere;

- in data 27/04/2022 a seguito delle difformità catastali rilevate per l'unità immobiliare residenziale di cui al Lotto 3 lo scrivente ha presentato dichiarazione di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica ai fini della conformità catastale dei beni.

Beni in **Palosco (BG)**  
via San Francesco d'Assisi, 71

## **Lotto: 002 - Abitazione e autorimessa site in Palosco**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione e autorimessa.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Palosco (BG), via San Francesco d'Assisi, 71**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

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

Note: - OMISSIS comproprietaria per quota 1/1 in regime di comunione dei beni

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### Intestazione:

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

- foglio 5, particella 3886, subalterno 1, indirizzo via San Francesco d'Assisi, SN, piano S1-T-1, comune Palosco, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie Totale: 144 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 140 m<sup>2</sup>, rendita € 578,43

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: confini in un sol corpo da nord in senso orario: - mappale 3883, mappale 3892 su due lati; - mappali 3043 e 3035; - proprietà di terzi (subb. 3-4).

Note: Si segnala che dal rilievo svolto in occasione del sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi è risultato conforme rispetto alle planimetrie catastali agli atti. In particolare si segnala un errore grafico nella esatta rappresentazione grafica del divisorio interno al locale bagno posto a piano primo.

Per quanto sopra esposto e conformemente alle indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio con la circolare n. 2/2010 prot.n. 36607, l'entità delle modifiche rilevate pur variando lievemente la superficie dei vani stessi non variano la loro funzionalità e pertanto non influiscono sulla determinazione della rendita. Ne deriva che le difformità rilevate, non rendono necessario procedere all'aggiornamento catastale della planimetria.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### Intestazione:

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

- foglio 5, particella 3886, subalterno 2, indirizzo via San Francesco d'Assisi, SN, piano S1, comune Palosco, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 18 m<sup>2</sup>, rendita € 28,66

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: vedasi coerenze e confini indicati per il sub.1

#### **Espropriazioni per pubblica utilità:**

Alla data della presente analisi in beni in esame non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

I dati catastali corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto della presente analisi si collocano nella zona nord del comune di Palosco, confinanti verso il lato sud con la strada provinciale 94 e sul lato est con un'ampia area adibita a cava per la produzione e vendita di sabbia e ghiaia. La zona è urbanizzata ed i principali servizi si trovano nel centro del comune di Palosco posto a circa 1 km dagli immobili oggetto di analisi nel quale si trovano i servizi principali quali il Municipio, le scuole (materna, primaria e secondaria di primo grado), la chiesa parrocchiale e l'oratorio parrocchiale dotato di spazi sportivi attrezzati, le poste, agenzie bancarie ed attività commerciali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato (buona), Scuola dell'infanzia (buona), Scuola primaria (buona), scuola secondaria di primo grado (buona), Municipio (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste agricole/industriali/artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Palazzolo sull'Oglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Regionale Oglio Nord.

**Attrazioni storiche:** castello di Malpaga, portici Medioevali di Martinengo.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 300 m, Treno stazione di Palazzolo sull'Oglio 6 km, Casello autostradale Palazzolo sull'Oglio 10 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A - Abitazione e autorimessa**

Trattasi di villino di testa in complesso immobiliare a schiera distribuito su tre livelli fra loro collegati mediante scala interna così distribuito:

- a piano rialzato ingresso, soggiorno, cucina e bagno;
- a piano primo tre camere, disimpegno, bagno ed un balcone a servizio di una camera;
- a piano seminterrato disimpegno, cantina, ripostiglio, lavanderia e locale caldaia.

Completano la proprietà l'area esterna esclusiva e l'autorimessa direttamente collegata ai locali accessori posti a piano seminterrato.

Abitazione Superficie loda complessiva di circa mq **196,21** a cui si aggiungono circa **mq 238,18** di aree esterne esclusive pertinenziali.

E' posto al piano: seminterrato, rialzato e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 a piano rialzato e primo e m 2,40 a piano seminterrato

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:** discreto

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>

<i>Strutture verticali</i>	<p>materiale: <b>c.a. e muratura portante</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: c.a. a piano interrato e muratura portante ai piani fuori terra</p>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b></p> <p>materiale: <b>ferro</b></p> <p>apertura: <b>manuale</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: ingresso pedonale</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: <b>anta singola e/o doppia a battente</b></p> <p>materiale: <b>legno</b></p> <p>protezione: <b>antoni</b></p> <p>materiale protezione: <b>legno</b></p> <p>condizioni: <b>discrete</b></p> <p>Riferito limitatamente a: Serramenti in legno a piano terra e primo. Serramenti in alluminio a piano interrato</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: <b>a battente</b></p> <p>materiale: <b>legno tamburato</b></p> <p>condizioni: <b>discrete</b></p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: <b>tegole in cotto</b></p> <p>coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b></p> <p>condizioni: <b>discrete</b></p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: <b>a doppia fodera</b></p> <p>coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b></p> <p>rivestimento: <b>intonaco di cemento</b></p> <p>condizioni: <b>discrete</b></p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: <b>porfido</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: <b>ceramica/parquet</b></p> <p>condizioni: <b>discrete</b></p> <p>Riferito limitatamente a: parquet nelle camere a piano primo</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: <b>stabilitura</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b></p> <p>materiale: <b>legno e vetro</b></p> <p>condizioni: <b>discrete</b></p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: <b>cucina e bagno</b></p> <p>materiale: <b>ceramica</b></p> <p>condizioni: <b>discrete</b></p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: <b>a rampa unica</b></p> <p>rivestimento: <b>granito</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: <b>audio</b></p> <p>condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto</b></p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b></p> <p>tensione: <b>220V-380V</b></p> <p>condizioni: <b>discrete</b></p> <p>conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità degli</b></p>

	<b>impianti</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità degli impianti</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità degli impianti</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in acciaio</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità degli impianti</b>

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### **Numero pratica: Concessione Edilizia n. 25/91**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di n.3 alloggi con tipologia a schiera in zona residenziale programmata C2 - Blocco G

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/1990 al n. di prot. 3201

Rilascio in data 06/11/1991 al n. di prot. 3201/90 - n.25/91 Reg. Costruzioni

#### **Numero pratica: Concessione Edilizia n. 66/94**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di n.3 alloggi con tipologia a schiera in zona residenziale programmata C2 - Blocco G - Variante in corso d'opera alla C.E. n.25/91 del 06/11/1991

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/10/1994 al n. di prot. 4334

Rilascio in data 27/02/1995 al n. di prot. 4334/94 - n.66/94 Reg. Costruzioni

Abitabilità/agibilità in data 19/07/1996 al n. di prot. 2942/96

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

##### **Identificativo corpo: A - Abitazione e autorimessa.**

##### **Abitazione in villini [A7] sito in Palosco (BG), via San Francesco d'Assisi, 71**

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

Note:

Dall'esame delle pratiche edilizie depositate presso l'Amministrazione Comunale di Palosco (Bg) sono emerse alcune imprecisioni geometriche rispetto allo stato di fatto rilevato dei beni.

In particolare il tavolato posto ad ulteriore modulazione degli spazi del locale bagno posto a piano primo risulta rimosso.

Tali irregolarità geometriche rientrano nei limiti della tolleranza previsti dal comma 1° e comma 2°, del D.P.R.

380/2001, in quanto l'immobile non è sottoposto a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia né pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Abitazione e autorimessa.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Palosco (BG), via San Francesco d'Assisi, 71**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 10 del 04/04/2009
Zona omogenea:	AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO - DB (densità bassa)
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Norme tecniche di Attuazione - Piano delle Regole: artt. 44-70-71 (Allegato A)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Abitazione e autorimessa.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Palosco (BG), via San Francesco d'Assisi, 71**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame delle planimetrie catastali agli atti sono emerse alcune difformità rispetto allo stato di fatto dei beni.

In particolare l'immobile, è stato oggetto di alcune modifiche, più precisamente:

- a piano primo è stato ampliato il locale bagno demolendo il tavolato posto a separazione tra il disimpegno ed il bagno.

Descrizione delle opere da aggiornare: Per quanto sopra esposto e conformemente alle indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio con la circolare n. 2/2010 prot.n. 36607, l'entità delle modifiche pur variando lievemente la conformazione dei vani non variano il numero dei vani e la loro funzionalità e pertanto non influiscono sulla determinazione della rendita. Ne deriva che le difformità rilevate, non rendono necessario procedere all'aggiornamento catastale della planimetria catastale agli atti.

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

Note: Trattasi di unità immobiliari così costituite in forza di denuncia di nuova costruzione del 27/02/1993 prot. n. 2950. Si segnala il mancato inserimento in mappa del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente analisi.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

**proprietario/i ante ventennio ad oggi .**

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Luigi Luosi, in data 09/04/1993, ai nn. 72910; trascritto a Bergamo, in data 03/05/1993, ai nn. 13801/10056.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 07/11/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 14/12/2017 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 376.229,67;

Note: Tale atto grava su tutti i beni oggetto di pignoramento ad esclusione:

- della quota pari a 1/2 di piena proprietà in capo al signor OMISSIS relativamente ai mappali 797 e 801 in Catasto Terreni;
- della quota 1/2 di piena proprietà in capo a OMISSIS relativamente ai mappali 3.886 subalterni 1 e 2 in Catasto Fabbricati.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 31/01/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 12/04/2019 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 829.770,00; Importo capitale: € 553.000,00;

Note: Tale atto grava su tutti i beni oggetto di pignoramento ad esclusione:

- della quota 1/2 di piena proprietà in capo alla signora Maffi Antonella relativamente ai mappali 3.886 subalterni 1 e 2 in Catasto Fabbricati.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 28/01/2020 ai nn. OMISSIS trascritto a Bergamo in data 28/01/2020 ai nn. OMISSIS;

Si segnala che la nota di trascrizione del pignoramento indica nella sezione A - Generalità: Dati relativi al titolo, quale data dell'atto giudiziario il 28/01/2020 repertorio 10240, coincidente con la data di trascrizione del pignoramento stesso.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione e autorimessa

## 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:** A - Abitazione e autorimessa

**Abitazione in villini [A7] sito in Palosco (BG), via San Francesco d'Assisi, 71**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** 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:** no

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Abitazione e autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- abitazione piano terra e primo	sup lorda di pavimento	127,62	1,00	127,62
- accessori diretti piano seminterrato	sup lorda di pavimento	54,01	0,50	27,01
- balconi e portici	sup lorda di pavimento	14,58	0,33	4,86
- area esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	181,62	0,10	18,16
- area esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	56,56	0,02	1,13
		<b>434,39</b>		<b>178,78</b>
02- ripostiglio	sup reale netta	3,60	0,50	1,80
03- cantina	sup reale netta	23,85	0,50	11,93
04- disimpegno	sup reale netta	2,42	0,50	1,21
05- locale caldaia	sup reale netta	3,36	0,50	1,68
06- lavanderia	sup reale netta	6,44	0,50	3,22
07- soggiorno	sup reale netta	27,88	1,00	27,88
08- ingresso	sup reale netta	3,06	1,00	3,06
09- bagno	sup reale netta	3,84	1,00	3,84
10- cucina	sup reale netta	12,30	1,00	12,30
11- camera 1	sup reale netta	15,12	1,00	15,12
12- disimpegno	sup reale netta	2,31	1,00	2,31
13- bagno	sup reale netta	7,92	1,00	7,92
14- camera 2	sup reale netta	12,00	1,00	12,00
15- camera 3	sup reale netta	10,50	1,00	10,50
15 - balcone	sup reale netta	4,50	0,33	1,50
		<b>139,10</b>		<b>116,26</b>

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

**Accessori:**

A - Abitazione e autorimessa 1. Box	Identificato al n. 71 Posto al piano interrato Composto da unico vano Svilupa una superficie complessiva di 19,49 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>10.800,00</b>
--	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Visto le caratteristiche degli immobili dell'esecuzione in oggetto non sussiste possibilità di alcuna comoda divisibilità

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Al momento del sopralluogo gli immobili erano occupati dai proprietari e dai membri della loro famiglia

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione delle porzioni di immobili, il sottoscritto esperto stimatore ritiene siano applicabili i criteri di stima sintetici integrati con le considerazioni dell'epoca delle strutture e dei materiali di costruzione. I concetti di stima sono stati determinati sulla base delle caratteristiche che l'immobile possiede e delle caratteristiche del contesto in cui è inserito.

Sono state applicate le classiche metodologie di stima, attraverso un'analisi dei prezzi di compravendita di beni immobili simili in zona, verificati gli stessi con pubblicazioni di settore e mediante la consultazione degli osservatori del mercato immobiliare e confrontandosi con alcune agenzie immobiliari operanti in loco. Ovviamente i valori indicati tengono conto di ubicazione, giacitura, orientamento, accessibilità, stato di conservazione e manutenzione.

Fattori positivi sono:

- L'essere inserito nel pieno centro abitato e nell'immediata prossimità del centro storico;
- il taglio tipologico dell'immobile di dimensione medie sostanzialmente ben distribuito con aree esterne ben attrezzate e fruibili;
- praticamente la totale indipendenza dell'immobile e l'assenza di spese condominiali;
- l'essere in un buono stato di manutenzione complessiva.
- la buona disponibilità di parcheggi;

I fattori negativi sono:

- la via di accesso dall'ingresso principale (realizzata al momento della realizzazione della lottizzazione di cui fa parte l'immobile) non è particolarmente ampia;
- il fatto che il fabbricato è stato progettato e realizzato secondo standard normativi considerati ad oggi datati e pertanto le caratteristiche costruttive e impiantistiche denotano l'epoca di realizzazione del compendio stesso.

Ne consegue che l'importo di riferimento per la valutazione immobiliare dell'unità abitativa e dei suoi accessori diretti, oggetto di perizia, può essere fissato in €/mq 800,00 e € 10.800,00 per l'autorimessa, quest'ultima di conseguenza pari a circa €/mq 680,00.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Palosco;

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

Periodo: 1° - 2021,

Comune: Palosco,

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili / Ville Villini,

Destinazione: residenziale.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - Ville Villini, stato conservativo normale, valore di mercato (€/mq) min 970,00 - max 1.150,00

- Box, stato conservativo normale, valore di mercato (€/mq) min 485,00 - max 680,00;

Altre fonti di informazione: - Casa & Terreni osservatorio immobiliare 2021, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Progetto Bergamo, Allegato a L'Eco di Bergamo;

- Palosco – “non recenti (15-40 anni)”: valore di mercato (€/mq) min 500,00 - max 700,00;

- Autorimesse – valore a corpo (€/Mq): min 9.000,00 - max 10.000,00;

- Bollettino Camera di Commercio di Bergamo 2020,

- Palosco – valore di mercato (€/Mq) "semi recenti" (20-40 anni): min 400,00 - max 700,00;

- Autorimesse – valore di mercato (€/Mq): min 10.000,00 - max 14.000,00;

**12.3 Valutazione corpi:****A - Abitazione e autorimessa. Abitazione in villini [A7] con annesso Box Palosco (BG), via San Francesco d'Assisi, 71**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 153.824,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- abitazione piano terra e primo	127,62	€ 800,00	€ 102.096,00
- accessori diretti piano seminterrato	27,01	€ 800,00	€ 21.608,00
- balconi e portici	4,86	€ 800,00	€ 3.888,00
- area esterna esclusiva	18,16	€ 800,00	€ 14.528,00
- area esterna esclusiva	1,13	€ 800,00	€ 904,00
02- ripostiglio	1,80	€ 0,00	€ 0,00
03- cantina	11,93	€ 0,00	€ 0,00
04- disimpegno	1,21	€ 0,00	€ 0,00
05- locale caldaia	1,68	€ 0,00	€ 0,00
06- lavanderia	3,22	€ 0,00	€ 0,00
07- soggiorno	27,88	€ 0,00	€ 0,00
08- ingresso	3,06	€ 0,00	€ 0,00
09- bagno	3,84	€ 0,00	€ 0,00
10- cucina	12,30	€ 0,00	€ 0,00
11- camera 1	15,12	€ 0,00	€ 0,00
12- disimpegno	2,31	€ 0,00	€ 0,00
13- bagno	7,92	€ 0,00	€ 0,00
14- camera 2	12,00	€ 0,00	€ 0,00
15- camera 3	10,50	€ 0,00	€ 0,00
15 - balcone	1,50	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 143.024,00
Valore corpo			€ 143.024,00
Valore accessori			€10.800,00
Valore complessivo intero			€ 153.824,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 153.824,20

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione e autorimessa	Abitazione in villini [A7] con annesso Box	330,43	€ 153.824,00	€ 153.824,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 23.073,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 130.750,40

Valore diritto e quota € 130.750,40

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 130.750,40**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

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

Beni in **Palosco (BG)**  
viale Papa Giovanni XXIII, 144

## **Lotto: 003 - Abitazione, cantina e autorimesse site in Palosco**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Palosco (BG), viale Papa Giovanni XXIII, 144**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### Intestazione:

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1,  
- foglio 5, particella 2050, subalterno 701, indirizzo viale Papa Giovanni XXIII, 144, piano T-1-2, comune Palosco, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie Totale: 204 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 204 m<sup>2</sup>, rendita € 766,94

Derivante da: Variazione del 27/04/2022 Pratica n. BG0053723 in atti dal 28/04/2022 esatta rappresentazione grafica (n.53723.1/2022)

Confini: da nord in senso orario: - mappale 2049; - mappale 2040; - via Filippo Turati; - Viale Papa Giovanni XXIII.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### Intestazione:

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1 bene personale,  
- foglio 5, particella 4697, subalterno 4, indirizzo via Filippo Turati, 22, piano T, comune Palosco, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 17 m<sup>2</sup>, rendita € 28,66

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: - prospetto su cortile comune; - proprietà di terzi (sub. 3); - prospetto su cortile comune; - proprietà di terzi (sub. 5).

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### Intestazione:

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1 bene personale,  
- foglio 5, particella 4697, subalterno 5, indirizzo via Filippo Turati, 22, piano T, comune Palosco, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 17 m<sup>2</sup>, rendita € 28,66

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: - prospetto su cortile comune; - proprietà di terzi (sub. 4); - prospetto su cortile comune; - prospetto su cortile comune.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### Intestazione:

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1 bene personale, foglio 5, particella 4697, subalterno 7, indirizzo via Filippo Turati, 22, piano S1, comune Palosco, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 18 m<sup>2</sup>, rendita € 19,01

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: - terrapieno; - proprietà di terzi (sub. 8); - prospetto su corridoio comune; - proprietà di terzi (sub. 6).

**Espropriazioni per pubblica utilità:**

Alla data della presente analisi in beni in esame non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

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

I dati catastali corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

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

Gli immobili oggetto della presente analisi si collocano nella zona nord del comune di Palosco, confinanti a ovest con la SP94 (viale Papa Giovanni XXIII) ed a sud con la via Turati. La zona è urbanizzata ed i principali servizi si trovano nel centro del comune di Palosco posto a circa 1 km dagli immobili oggetto di analisi nel quale si trovano i servizi principali quali il Municipio, le scuole (materna, primaria e secondaria di primo grado), la chiesa parrocchiale e l'oratorio parrocchiale dotato di spazi sportivi attrezzati, le poste, agenzie bancarie ed attività commerciali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato (buona), Scuola dell'infanzia (buona), Scuola primaria (buona), scuola secondaria di primo grado (buona), Municipio (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste agricole/industriali/artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Palazzolo sull'Oglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Regionale Oglio Nord.

**Attrazioni storiche:** castello di Malpaga, portici Medioevali di Martinengo.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 300 m, Treno stazione di Palazzolo sull'Oglio 6 km, Casello autostradale Palazzolo sull'Oglio 10 km

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A - Abitazione, cantina e autorimesse**

Trattasi di villino unifamiliare disposto su tre livelli fra loro collegati mediante scala interna così distribuito:

- a piano terra: taverna, disimpegno, n. 2 depositi, ripostiglio e lavanderia, oltre a locale caldaia con accesso indipendente dall'esterno;

- a piano primo: ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, bagno e due camere ed un balcone ed un terrazzo a servizio rispettivamente di una camera e della zona cucina/pranzo;

- a piano sottotetto: ripostiglio e ampio vano sottotetto e terrazzo a servizio del sottotetto.

Completano la proprietà l'area esterna esclusiva e un ripostiglio esterno edificato sul confine nord/est del lotto.

Abitazione Superficie lorda complessiva di circa mq **501,05** a cui si aggiungono circa **mq 798,53** di aree esterne esclusive pertinenziali.

E' posto al piano: terra, primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 144; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 a piano terra, m 3,00 a piano primo e variabile da 1,02 a 2,50 a piano sottotetto

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a. e muratura portante</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: c.a. a piano interrato e muratura portante ai piani fuori terra
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: ingresso pedonale
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola e/o doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: Serramenti in legno a piano terra e primo. Serramenti in parte in ferro a piano sottotetto (portafin
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>mattonelle in graniglia di cemento e autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica/parquet</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: parquet nelle camere a piano primo
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina e bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: scala interna
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b>

	condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità degli impianti</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità degli impianti</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità degli impianti</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in acciaio</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità degli impianti</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1960
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	discreto
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1960

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: Licenza edilizia n. 93/1959**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/02/1959 al n. di prot. 93 Reg. Costruzioni

NOTE: Si precisa che gli estremi della presente licenza edilizia risultano richiamati nell'atto di notorietà allegato alla D.I.A. in sanatoria n. 5102/2013. L'ufficio tecnico del comune di Palosco non è stato in grado di reperire copia in occasione dell'accesso agli atti svolto si ritiene tuttavia opportuno richiamarne gli estremi ai fini della completezza nella ricostruzione dei titoli edilizi abilitativi degli immobili oggetto della presente analisi.

**Numero pratica: Licenza di costruzione n. 451/1970**

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: costruzione di edificio da adibirsi a magazzino del complesso artigianale già esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/07/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 27/07/1970 al n. di prot. 451 Reg. Costruzioni

**Numero pratica: Licenza di costruzione n. 512/1972**

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: costruzione di laboratorio di compassista

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/03/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 28/03/1972 al n. di prot. 512 Reg. Costruzioni

Abitabilità/agibilità in data 17/12/1980 al n. di prot. 512

**Numero pratica: Denuncia di inizio attività in sanatoria n. 5102/2013**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: modifiche interne al fabbricato residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/08/2013 al n. di prot. 5102

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse.****Abitazione in villini [A7] sito Palosco (Bg), in viale Papa Giovanni XXIII, 144**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame delle pratiche edilizie depositate presso l'Amministrazione Comunale di Palosco (Bg) è stata rilevata la conformità dell'abitazione di cui al sub. 701, fatta eccezione di alcune lievi difformità rientranti tra le "Tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis, comma 1° e comma 2°, del D.P.R. 380/2001 in quanto l'immobile non è sottoposto a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia né pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

Al contrario non si è riscontrata alcuna pratica edilizia autorizzativa inerente le cantine e relativa scala e corridoio di accesso edificate nella porzione interrata in corrispondenza del fabbricato adibito ad autorimesse autorizzato con Licenza Edilizia n. 451/1972, oltreché una diversa distribuzione delle autorimesse legittimate a seguito della formazione di scala di accesso al piano interrato delle cantine.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria e richiesta certificato agibilità

Descrizione delle opere da aggiornare: Per quanto sopra esposto, ai fini della conformità edilizia si dovrà provvedere:

- alla presentazione di Segnalazione Certificata Inizio attività in sanatoria come sopra indicato per le cantine non autorizzate ma sanabili e diversa distribuzione delle autorimesse.

Gli importi per la predisposizione delle pratiche edilizie di regolarizzazione sono stati detratti dal valore di stima dei beni.

Oneri di regolarizzazione	
Stima quota parte spese tecniche inclusi diritti di segreteria Scia e Certificato agibilità	€ 900,00
Stima quota parte sanzioni	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.900,00</b>	

Note:

Dai rilievi svolti è emerso che le cantine abusive sono complessivamente n.3 (di cui solo 2 ricomprese nei lotti 3 e 4 oggetto della presente procedura esecutiva). L'importo stimato per gli oneri di regolarizzazione è stato quindi proporzionalmente ripartito secondo le quote in capo ai diversi proprietari, fermo restando la presentazione di una pratica unica per la regolarizzazione di tutte le cantine e la diversa distribuzione delle autorimesse. Per quanto sopra esposto i valori indicati per la regolarizzazione dei volumi abusivi sanabili, sono da intendersi relativi alla sola quota parte assegnata alla cantina ricompresa nel lotto oggetto di analisi.

L'importo è stato stimato in assenza di riscontri come richiesti agli uffici preposti del comune di Palosco.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Palosco (Bg), viale Papa Giovanni XXIII, 144**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 10 del 04/04/2009
Zona omogenea:	AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO - DE (densità esistente)
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Norme tecniche di Attuazione - Piano delle Regole: artt. 44-70-71 (Allegato A)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Palosco (Bg), viale Papa Giovanni XXIII, 144**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

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

In particolare, fra le opere eseguite in difformità sono state rilevate:

- parziale difformità di giacitura del divisorio posto a separazione fra ingresso e locale cucina;
- la diversa consistenza del sottotetto e del relativo terrazzo posti a piano secondo.

Regolarizzabili mediante: Dichiarazione di Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Le difformità sanabili come sopra esposto sono state regolarizzate a cura dello scrivente mediante variazione catastale per esatta rappresentazione grafica di cui alla denuncia BG0053723 del 27/04/2022.

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/4

**proprietario/i ante ventennio ad oggi .**

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 29/01/1959, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 02/03/1959, ai nn. OMISSIS.

Note: Tale atto si riferisce all'acquisto per quota di 1/4 di piena proprietà dell'originario mappale 810/g in catasto terreni sul quale è stato edificato l'attuale immobile catastalmente censito in catasto fabbricati al foglio 5 mappale 2050 sub. 701.

**Titolare/Proprietario:**

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1

**proprietario/i ante ventennio ad oggi .**

In forza di atto di divisione - a rogito di notaio OMISSIS, in data 28/01/1963, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 19/02/1963, ai nn. OMISSIS.

Note: Tale atto si riferisce all'acquisizione per quota di 3/4 di piena proprietà dell'originario mappale 810/g in catasto terreni sul quale è stato edificato l'attuale immobile catastalmente censito in catasto fabbricati al foglio 5 mappale 2050 sub. 701.

**Titolare/Proprietario:**

- OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietà per 1/1

**proprietario/i ante ventennio al 29/11/1988.**

In forza di atto di conferimento in società - a rogito di notaio OMISSIS, in data 18/12/1980, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 09/01/1981, ai nn. OMISSIS.

Note: Tale atto si riferisce all'acquisizione per quota di 1/1 di piena proprietà dell'originario mappale 804 in catasto terreni sul quale sono stati edificati, tra l'altro, i beni oggetto del presente lotto attualmente identificati in catasto fabbricati al foglio 5 mappale 4697 subb. 4,5 e 7.

**Titolare/Proprietario:**

- OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietà per 1/1

**proprietario/i dal 29/11/1988 al 27/06/2003.**

In forza di atto di trasformazione di società - a rogito di notaio OMISSIS, in data 29/11/1988, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 19/01/1989, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto OMISSIS si trasformava OMISSIS portando nella stessa quota di 1/1 di piena proprietà dell'originario mappale 804 in catasto terreni sul quale sono stati edificati, tra l'altro, i beni oggetto del presente lotto attualmente identificati in catasto fabbricati al foglio 5 mappale 4697 subb. 4, 5 e 7.

**Titolare/Proprietario:**

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1

**proprietario/i dal 27/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i).**

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 27/06/2003, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 04/07/2003, ai nn. OMISSIS.

Note: Tale atto si riferisce all'acquisto per quota di 1/1 di piena proprietà dei beni censiti in catasto fabbricati al foglio 5 mappale 4697 subb. 4-5-7

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 07/11/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 14/12/2017 ai nn.

OMISSIS; Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 376.229,67;

Note: Tale atto grava su tutti i beni oggetto di pignoramento ad esclusione: - della quota pari a 1/2 di piena proprietà in capo OMISSIS relativamente ai mappali 797 e 801 in Catasto Terreni; - della quota 1/2 di piena proprietà in capo OMISSIS relativamente ai mappali 3.886 subalterni 1 e 2 in Catasto Fabbricati.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 31/01/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 12/04/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 829.770,00; Importo capitale: € 553.000,00;

Note: Tale atto grava su tutti i beni oggetto di pignoramento ad esclusione: - della quota 1/2 di piena proprietà in capo OMISSIS relativamente ai mappali 3.886 subalterni 1 e 2 in Catasto Fabbricati.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 28/01/2020 ai nn. OMISSIS trascritto a Bergamo in data 28/01/2020 ai nn. OMISSIS;

Si segnala che la nota di trascrizione del pignoramento indica nella sezione A - Generalità: Dati relativi al titolo, quale data dell'atto giudiziario il 28/01/2020 repertorio 10240, coincidente con la data di trascrizione del pignoramento stesso.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione, cantina e autorimesse

**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: A - Abitazione, cantina e autorimesse**

**Abitazione in villini [A7] sito in Palosco (BG), viale Papa Giovanni XXIII, 144**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** 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:** no

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A - Abitazione, cantina e autorimesse

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	136,47	1,00	136,47
- locali accessori piano terra	sup lorda di pavimento	77,84	0,50	38,92
- taverna piano terra	sup lorda di pavimento	56,79	0,70	39,75
- locale caldaia piano terra	sup lorda di pavimento	23,00	0,25	5,75
- locali sottotetto	sup lorda di pavimento	128,70	0,50	64,35
- balconi	sup lorda di pavimento	7,02	0,33	2,32
- terrazze	sup lorda di pavimento	54,97	0,25	13,74
- ripostiglio esterno	sup lorda di pavimento	16,26	0,25	4,07
- superficie aree	sup lorda di pavi-	439,06	0,10	43,91

esterne	mento			
- superficie aree esterne	sup lorda di pavimento	359,47	0,02	7,19
		<b>1.299,58</b>		<b>356,46</b>
01- locale caldaia	sup reale netta	18,44	0,25	4,61
02 - taverna	sup reale netta	48,35	0,70	33,85
03 - scale	sup reale netta	7,50	1,00	7,50
04 - deposito	sup reale netta	18,69	0,50	9,35
05 - disimpegno	sup reale netta	14,20	0,50	7,10
06 - lavanderia	sup reale netta	7,45	0,50	3,73
07 - ripostiglio	sup reale netta	1,65	0,50	0,83
08 - deposito	sup reale netta	15,15	0,50	7,58
09 - terrazzo	sup reale netta	19,76	0,25	4,94
10 – cucina/pranzo	sup reale netta	32,93	1,00	32,93
11 - ingresso	sup reale netta	11,23	1,00	11,23
12 - soggiorno	sup reale netta	15,80	1,00	15,80
13 - camera	sup reale netta	19,13	1,00	19,13
14 - bagno	sup reale netta	5,64	1,00	5,64
15 - disimpegno	sup reale netta	3,59	1,00	3,59
16 - camera	sup reale netta	16,75	1,00	16,75
17 - balcone	sup reale netta	7,02	0,33	2,32
18 - terrazzo	sup reale netta	30,55	0,25	7,64
19 - ripostiglio	sup reale netta	15,48	0,50	7,74
20 - sottotetto	sup reale netta	83,91	0,50	41,96
21 - ripostiglio esterno	sup reale netta	12,94	0,25	3,24
		<b>406,16</b>		<b>247,42</b>

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: Intero Edificio

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2021

Zona: Palosco (Bg) – Centrale/CENTRO ABITATO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Viillini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 970,00

Valore di mercato max (€/mq): 1150,00

**Accessori:**

A - Abitazione, cantina e autorimesse 1. Box	Identificato al n. 22 Posto al piano terra Composto da unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>10.800,00</b> Note: autorimessa sub. 4
A - Abitazione, cantina e autorimesse 2. Box	Identificato al n. 22 Posto al piano terra Composto da unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>10.800,00</b> Note: autorimessa sub. 5
A - Abitazione, cantina e autorimesse 3. Cantina	Identificato al n. 22 Posto al piano interrato Composto da vano unico Sviluppa una superficie complessiva di 15,70 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>3.000,00</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Trattasi di pignoramento dell'intera proprietà, inoltre visto le caratteristiche degli immobili dell'esecuzione in oggetto non sussiste possibilità di alcuna comoda divisibilità; così anche con gli accessori (autorimesse e cantine) pur essendo in fabbricato a sé stante, suddiviso in spazi di diversa proprietà gli stessi risultano funzionali all'unità abitativa di riferimento in relazione al contesto ed ad alcune specifiche criticità viabilistiche e di disponibilità di posti auto presenti in loco)

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Al momento del sopralluogo gli immobili erano occupati dai proprietari e dai membri della loro famiglia

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione delle porzioni di immobili, il sottoscritto esperto stimatore ritiene siano applicabili i criteri di stima sintetici integrati con le considerazioni dell'epoca delle strutture e dei materiali di costruzione. I concetti di stima sono stati determinati sulla base delle caratteristiche che l'immobile possiede e delle caratteristiche del contesto in cui è inserito.

Sono state applicate le classiche metodologie di stima, attraverso un'analisi dei prezzi di compravendita di beni immobili simili in zona, verificati gli stessi con pubblicazioni di settore e mediante la consultazione degli osservatori del mercato immobiliare e confrontandosi con alcune agenzie immobiliari operanti in loco. Ovviamente i valori indicati tengono conto di ubicazione, giacitura, orientamento, accessibilità, stato di conservazione e manutenzione.

Fattori positivi sono:

- L'essere inserito in un brano del centro abitato non lontano dal centro storico e dalle principali attività e servizi di zona;
- la disponibilità di aree esterne a verde fruibili;
- la totale indipendenza dell'immobile e l'assenza di spese condominiali;
- l'essere in un buono stato di manutenzione complessiva.

I fattori negativi sono:

- la scarsa disponibilità di posti auto pubblici nell'immediato intorno ed una certa criticità per poter usufruire in totale sicurezza dell'accesso carrabile presente lungo la via Papa Giovanni XXIII;
- il fatto che il fabbricato è stato progettato e realizzato secondo standard normativi considerati ad oggi datati e pertanto le caratteristiche costruttive e impiantistiche denotano l'epoca di realizzazione del compendio stesso;
- la necessità di procedere alla regolarizzazione di parte dello stato dei luoghi, dal punto di vista edilizio / catastale sia per l'immobile principale che in particolare per le autorimesse e le cantine;

Ne consegue che l'importo di riferimento per la valutazione immobiliare dell'unità abitativa e dei suoi accessori diretti, oggetto di perizia, può essere fissato in €/mq 750,00 e € 10.800,00 per l'autorimessa, quest'ultima di conseguenza pari a circa €/mq 680,00.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Palosco;

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

Periodo: 1° - 2021,

Comune: Palosco,

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Tipologia prevalente: Ville Villini,

Destinazione: residenziale.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - Ville Villini, stato conservativo normale, valore di mercato (€/mq) min 970,00 - max 1.150,00

- Box, stato conservativo normale, valore di mercato (€/mq) min 485,00 - max 680,00;

Altre fonti di informazione: - Casa & Terreni osservatorio immobiliare 2021, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Progetto Bergamo, Allegato a L'Eco di Bergamo;

- Palosco – “non recenti (15-40 anni)”: valore di mercato (€/mq) min 500,00 - max 700,00;

- Autorimesse – valore a corpo (€/Mq): min 9.000,00 - max 10.000,00;

- Bollettino Camera di Commercio di Bergamo 2020,

- Palosco – valore di mercato (€/Mq) "semi recenti" (20-40 anni): min 400,00 - max 700,00;

- Autorimesse – valore di mercato (€/Mq): min 10.000,00 - max 14.000,00.

## 12.3 Valutazione corpi:

**A - Abitazione, cantina e autorimesse. Abitazione in villini [A7] con annesso Box, con annesso Box, con annesso Cantina  
sito in Palosco (BG), viale Papa Giovanni XXIII, 144**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 267.352,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- appartamento piano primo	136,47	€ 750,00	€ 102.352,50
- locali accessori piano terra	38,92	€ 750,00	€ 29.190,00
- taverna piano terra	39,75	€ 750,00	€ 29.812,50
- locale caldaia piano terra	5,75	€ 750,00	€ 4.312,50
- locali sottotetto	64,35	€ 750,00	€ 48.262,50
- balconi	2,32	€ 750,00	€ 1.740,00
- terrazze	13,74	€ 750,00	€ 10.305,00
- ripostiglio esterno	4,07	€ 750,00	€ 3.052,50
- superficie aree esterne	43,91	€ 750,00	€ 32.932,50
- superficie aree esterne	7,19	€ 750,00	€ 5.392,50
01- locale caldaia	4,61	€ 0,00	€ 0,00
02 - taverna	33,85	€ 0,00	€ 0,00
03 - scale	7,50	€ 0,00	€ 0,00
04 - deposito	9,35	€ 0,00	€ 0,00
05 - disimpegno	7,10	€ 0,00	€ 0,00

06 - lavanderia	3,73	€ 0,00	€ 0,00
07 - ripostiglio	0,83	€ 0,00	€ 0,00
08 - deposito	7,58	€ 0,00	€ 0,00
09 - terrazzo	4,94	€ 0,00	€ 0,00
10 - cucina / pranzo	32,93	€ 0,00	€ 0,00
11 - ingresso	11,23	€ 0,00	€ 0,00
12 - soggiorno	15,80	€ 0,00	€ 0,00
13 - camera	19,13	€ 0,00	€ 0,00
14 - bagno	5,64	€ 0,00	€ 0,00
15 - disimpegno	3,59	€ 0,00	€ 0,00
16 - camera	16,75	€ 0,00	€ 0,00
17 - balcone	2,32	€ 0,00	€ 0,00
18 - terrazzo	7,64	€ 0,00	€ 0,00
19 - ripostiglio	7,74	€ 0,00	€ 0,00
20 - sottotetto	41,96	€ 0,00	€ 0,00
21 - ripostiglio esterno	3,24	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 267.352,50
Valore corpo			€ 267.352,50
Valore accessori			€ 24.600,00
Valore complessivo intero			€ 291.952,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 291.952,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione, cantina e autorimesse	Abitazione in villini [A7] con annesso Box, con annesso Box, con annesso Cantina	603,88	€ 291.952,50	€ 291.952,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 43.792,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.900,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 245.259,63

Valore diritto e quota € 245.259,63

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 245.259,63

**12.6 Regime fiscale della vendita**

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

Beni in **Palosco (BG)**  
viale Papa Giovanni XXIII, 148

## **Lotto: 004 - Abitazione, cantina e autorimesse site in Palosco**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Palosco (BG), viale Papa Giovanni XXIII, 148**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### **Intestazione:**

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1,  
- foglio 5, particella 2049, subalterno 702, indirizzo viale Papa Giovanni XXIII, 148, piano T-1-2, comune Palosco, categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie Totale: 207 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 207 m<sup>2</sup>, rendita € 809,55

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** da nord in senso orario: - mappale 2048; - mappale 2040; - mappale 2050; - Viale Papa Giovanni XXIII.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### **Intestazione:**

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1 bene personale,  
- foglio 5, particella 4697, subalterno 2, indirizzo via Filippo Turati, 22, piano T, comune Palosco, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 18 m<sup>2</sup>, rendita € 30,57

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** da nord in senso orario: - prospetto su cortile comune; - proprietà di terzi (sub. 1); - prospetto su cortile comune; - proprietà di terzi (sub. 3).

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### **Intestazione:**

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1 bene personale,  
- foglio 5, particella 4697, subalterno 3, indirizzo via Filippo Turati, 22, piano T, comune Palosco, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 17 m<sup>2</sup>, rendita € 28,66

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** da nord in senso orario: - prospetto su cortile comune; - proprietà di terzi (sub. 2); - prospetto su cortile comune; - proprietà di terzi (sub. 4).

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### **Intestazione:**

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1 bene personale,  
- foglio 5, particella 4697, subalterno 8, indirizzo via Filippo Turati, 22, piano S1, comune Palosco, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 18 m<sup>2</sup>, rendita € 19,01

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** da nord in senso orario: - terrapieno; - prospetto su scala comune; - prospetto su corridoio comune; - proprietà di terzi (sub. 7).

**Espropriazioni per pubblica utilità:**

Alla data della presente analisi in beni in esame non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

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

I dati catastali corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

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

Gli immobili oggetto della presente analisi si collocano nella zona nord del comune di Palosco, confinanti a est con la strada provinciale 94 (viale Papa Giovanni XXII) a nord con la via Appennini ed a sud con la via Turati. La zona è urbanizzata ed i principali servizi si trovano nel centro del comune di Palosco posto a circa 1 km dagli immobili oggetto di analisi nel quale si trovano i servizi principali quali il Municipio, le scuole (materna, primaria e secondaria di primo grado), la chiesa parrocchiale e l'oratorio parrocchiale dotato di spazi sportivi attrezzati, le poste, agenzie bancarie ed attività commerciali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato (buona), Scuola dell'infanzia (buona), Scuola primaria (buona), scuola secondaria di primo grado (buona), Municipio (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste agricole/industriali/artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Palazzolo sull'Oglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Regionale Oglio Nord.

**Attrazioni storiche:** castello di Malpaga, portici Medioevali di Martinengo.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 300 m, Treno stazione di Palazzolo sull'Oglio 6 km, Casello autostradale Palazzolo sull'Oglio 10 km

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al corpo A - Abitazione, cantina e autorimesse**

Trattasi di villino unifamiliare disposto su tre livelli fra loro collegati mediante scala interna così distribuito:

- a piano terra: n. 2 ripostigli, n. 3 taverne, disimpegno e lavanderia, oltre a locale caldaia e stenditoio con accesso indipendente dall'esterno;

- a piano primo: disimpegno, soggiorno, cucina, pranzo, bagno e due camere oltre ad un balcone ed un terrazzo a servizio rispettivamente di una camera e della zona pranzo;

- a piano sottotetto: ripostiglio e ampio vano sottotetto e terrazzo a servizio del sottotetto.

Completano la proprietà l'area esterna esclusiva e un ripostiglio esterno edificato sul confine sud/est del lotto.

Abitazione Superficie lorda complessiva di circa mq **504,91** a cui si aggiungono circa mq **792,19** di aree esterne esclusive pertinenziali.

E' posto al piano: terra, primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 148; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 a piano terra, m 3,00 a piano primo e variabile da 1,02 a 2,50 a piano sottotetto

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a.

	condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a. e muratura portante</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: c.a. a piano interrato e muratura portante ai piani fuori terra
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: ingresso pedonale
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola e/o doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: Serramenti in legno a piano terra e primo. Serramenti in parte in ferro a piano sottotetto (portafin
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>mattonelle in graniglia di cemento e autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica/parquet</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: parquet nelle camere a piano primo
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina e bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: scala interna
<b>Impianti</b>	

<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità degli impianti</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità degli impianti</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità degli impianti</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in acciaio</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità degli impianti</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1960
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	discreto
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1960

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: Licenza edilizia n. 91/1959**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/02/1959 al n. di prot.

Rilascio in data 27/02/1959 al n. di prot. 91 Reg. Costruzioni

Abitabilità/agibilità in data 20/10/1960 al n. di prot.

**Numero pratica: Licenza di costruzione n. 451/1970**

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: costruzione di edificio da adibirsi a magazzino del complesso artigianale già esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/07/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 27/07/1970 al n. di prot. 451 Reg. Costruzioni

**Numero pratica: Licenza di costruzione n. 512/1972**

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: costruzione di laboratorio di compassista

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/03/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 28/03/1972 al n. di prot. 512 Reg. Costruzioni

Abitabilità/agibilità in data 17/12/1980 al n. di prot. 512

**Numero pratica: Licenza per opere edilizie n. 868/1976**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: rifacimento tetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/07/1976 al n. di prot.

Rilascio in data 28/07/1976 al n. di prot. 868

**Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività in sanatoria n. 3/2013**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: mutamento destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione e modifiche interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/02/2013 al n. di prot. 909

Abitabilità/agibilità in data 04/03/2013 al n. di prot. 1481/13

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse.**

**Abitazione in villini [A7] sito in via Telgate**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame delle pratiche edilizie depositate presso l'Amministrazione Comunale di Palosco (Bg) è stata rilevata la conformità dell'abitazione di cui al sub. 702 e delle autorimesse di cui ai sub. 2 e 3, fatto salvo alcune lievi imprecisioni geometriche rispetto allo stato di fatto rilevato dei beni rientranti nei limiti delle tolleranze previsti dal comma 1° e comma 2°, del D.P.R. 380/2001 in quanto l'immobile non è sottoposto a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia né pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

Al contrario non si è riscontrata alcuna pratica edilizia autorizzativa inerente la cantina e relativa scala e corridoio di accesso edificate nella porzione interrata in corrispondenza del fabbricato adibito ad autorimesse autorizzato con Licenza Edilizia n. 451/1972, oltreché una diversa distribuzione delle autorimesse legittimate a seguito della formazione di scala di accesso al piano interrato delle cantine.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria e richiesta certificato agibilità

Descrizione delle opere da aggiornare: Per quanto sopra esposto, ai fini della conformità edilizia si dovrà provvedere:

- alla presentazione di Segnalazione Certificata Inizio attività in sanatoria come sopra indicato per le cantine non autorizzate ma sanabili e diversa distribuzione delle autorimesse.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Stima quota parte spese tecniche inclusi diritti di segreteria Scia e Certificato agibilità</i>	€ 900,00
<i>Stima quota parte sanzioni</i>	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.900,00</b>	

Note: Dai rilievi svolti è emerso che le cantine abusive sono complessivamente n.3 (di cui solo 2 ricomprese nei lotti 3 e 4 oggetto della presente procedura esecutiva).

L'importo stimato per gli oneri di regolarizzazione è stato quindi proporzionalmente ripartito secondo le quote in capo ai diversi proprietari, fermo restando la presentazione di una pratica unica per la regolarizzazione di tutte le cantine e la diversa distribuzione delle autorimesse.

Per quanto sopra esposto i valori indicati per la regolarizzazione dei volumi abusivi sanabili, sono da intendersi relativi alla sola quota parte assegnata alla cantina ricompresa nel lotto oggetto di analisi.

L'importo è stato stimato in assenza di riscontri come richiesti agli uffici preposti del comune di Palosco.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Palosco (BG), viale Papa Giovanni XXIII, 148**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 10 del 04/04/2009
Zona omogenea:	AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO - DE (densità esistente)
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Norme tecniche di Attuazione - Piano delle Regole: artt. 44-70-71 (Allegato A)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Abitazione, cantina e autorimesse.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Palosco (BG), viale Papa Giovanni XXIII, 148**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

- OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietà per 1/1

**proprietario/i ante ventennio al 29/11/1988.**

In forza di atto di conferimento in società - a rogito di notaio OMISSIS, in data 18/12/1980, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 09/01/1981, ai nn. OMISSIS.

Note: Tale atto si riferisce all'acquisizione per quota di 1/1 di piena proprietà dell'originario mappale 804 in catasto terreni sul quale sono stati edificati, tra l'altro, i beni oggetto del presente lotto attualmente identificati in catasto fabbricati al foglio 5 mappale 4697 subb. 2,3 e 8.

**Titolare/Proprietario:**

- OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietà per 1/1

**proprietario/i dal 29/11/1988 al 27/06/2003.**

In forza di atto di trasformazione di società - a rogito di notaio OMISSIS, in data 29/11/1988, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 19/01/1989, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto OMISSIS si trasformava OMISSIS portando nella stessa quota di 1/1 di piena proprietà dell'originario mappale 804 in catasto terreni sul quale sono stati edificati, tra l'altro, i beni oggetto del presente lotto attualmente identificati in catasto fabbricati al foglio 5 mappale 4697 subb. 2,3 e 8.

**Titolare/Proprietario:**

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1 bene personale

**proprietario dal 27/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i).**

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 27/06/2003, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 04/07/2003, ai nn. OMISSIS.

Note: Tale atto si riferisce all'acquisto per quota di 1/1 di piena proprietà dei beni censiti in catasto fabbricati al foglio 5 mappale 4697 subb. 2-3-8

**Titolare/Proprietario:**

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/2 nuda proprietà

**proprietario/i ante ventennio al 10/07/2003.**

In forza di atto di donazione - a rogito di notaio OMISSIS, in data 13/12/1990, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 21/12/1990, ai nn. OMISSIS.

Note: Tale atto si riferisce alla donazione di 1/2 di nuda proprietà dell'originario mappale 2049 subalterno 1, subalterno 2 -2473 (graffati) da cui deriva l'attuale immobile catastalmente censito in catasto fabbricati al foglio 5 mappale 2049 sub. 702.

**Titolare/Proprietario:**

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1 nuda proprietà bene personale

**Proprietario dal 10/07/2003 al 26/01/2013.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 10/07/2003, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 17/07/2003, ai nn. OMISSIS.

Note: Tale atto si riferisce all'acquisto di 1/2 di nuda proprietà dell'originario mappale 2049 subalterno 1, subalterno 2 -2473 (graffati) da cui deriva l'attuale immobile catastalmente censito in catasto fabbricati al foglio 5 mappale 2049 sub. 702.

**Titolare/Proprietario:** - OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1 bene personale

**Proprietario dal 26/01/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i).**

In forza di ricongiungimento di usufrutto.

Note: Tale atto si riferisce al ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà in morte OMISSIS nata a OMISSIS in data OMISSIS, c.f OMISSIS dei beni attualmente censiti in catasto fabbricati al foglio 5 mappale 2049 sub. 702.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 07/11/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 14/12/2017 ai nn.

OMISSIS; Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 376.229,67;

Note: Tale atto grava su tutti i beni oggetto di pignoramento ad esclusione:

- della quota pari a 1/2 di piena proprietà in capo OMISSIS relativamente ai mappali 797 e 801 in Catasto Terreni;

- della quota 1/2 di piena proprietà in capo OMISSIS relativamente ai mappali 3.886 subalterni 1 e 2 in Catasto Fabbricati.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 31/01/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 12/04/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 829.770,00; Importo capitale: € 553.000,00;

Note: Tale atto grava su tutti i beni oggetto di pignoramento ad esclusione:

- della quota 1/2 di piena proprietà in capo OMISSIS relativamente ai mappali 3.886 subalterni 1 e 2 in Catasto Fabbricati.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 28/01/2020 ai nn. OMISSIS trascritto a Bergamo in data 28/01/2020 ai nn. OMISSIS;

Si segnala che la nota di trascrizione del pignoramento indica nella sezione A - Generalità: Dati relativi al titolo, quale data dell'atto giudiziario il 28/01/2020 repertorio OMISSIS, coincidente con la data di trascrizione del pignoramento stesso.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione, cantina e autorimesse

**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:** A - Abitazione, cantina e autorimesse

**Abitazione in villini [A7] sito in Palosco (BG), viale Papa Giovanni XXIII, 148**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** 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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A - Abitazione, cantina e autorimesse

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	137,36	1,00	137,36
- locali accessori piano terra	sup lorda di pavimento	76,16	0,50	38,08
- taverna piano terra	sup lorda di pavimento	59,35	0,70	41,55

- locale caldaia piano terra	sup lorda di pavimento	23,29	0,25	5,82
- locali sottotetto	sup lorda di pavimento	128,70	0,50	64,35
- balconi	sup lorda di pavimento	6,60	0,33	2,18
- terrazze	sup lorda di pavimento	55,49	0,25	13,87
- ripostiglio esterno	sup lorda di pavimento	17,96	0,25	4,49
- superficie aree esterne	sup lorda di pavimento	442,82	0,10	44,28
- superficie aree esterne	sup lorda di pavimento	349,37	0,02	6,99
		<b>1.297,10</b>		<b>358,97</b>
01- stenditoio	sup reale netta	7,79	0,25	1,95
02 - locale caldaia	sup reale netta	9,98	0,25	2,50
03 - taverna	sup reale netta	17,41	0,70	12,19
04 - ripostiglio	sup reale netta	15,37	0,50	7,69
05 - scale	sup reale netta	7,56	1,00	7,56
06 - taverna	sup reale netta	17,41	0,70	12,19
07 - disimpegno	sup reale netta	13,18	0,50	6,59
08 - ripostiglio	sup reale netta	1,66	0,50	0,83
09 - lavanderia	sup reale netta	7,43	0,50	3,72
10 - taverna	sup reale netta	14,09	0,70	9,86
11 - terrazzo	sup reale netta	20,26	0,25	5,07
12 - pranzo	sup reale netta	20,72	1,00	20,72
13 - disimpegno	sup reale netta	15,49	1,00	15,49
14 - soggiorno	sup reale netta	16,66	1,00	16,66
15 - camera	sup reale netta	18,17	1,00	18,17
16 - bagno	sup reale netta	7,82	1,00	7,82
17 - camera	sup reale netta	18,17	1,00	18,17
18 - balcone	sup reale netta	6,60	0,33	2,18
19 - cucina	sup reale netta	10,94	1,00	10,94
20 - terrazzo	sup reale netta	30,55	0,25	7,64
21 - ripostiglio	sup reale netta	16,79	0,50	8,40
22 - sottotetto	sup reale netta	83,02	0,50	41,51
23 - ripostiglio esterno	sup reale netta	14,44	0,25	3,61
		<b>401,63</b>		<b>241,43</b>

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: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2021

Zona: Palosco (Bg) – Centrale/CENTRO ABITATO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 970,00

Valore di mercato max (€/mq): 1150,00

**Accessori:**

A - Abitazione, cantina e autorimesse 1. Box	Identificato al n. 22 Posto al piano terra Composto da unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>10.800,00</b> Note: autorimessa sub. 2
A - Abitazione, cantina e autorimesse 2. Box	Identificato al n. 22 Posto al piano terra Composto da unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>10.800,00</b> Note: autorimessa sub. 3
A - Abitazione, cantina e autorimesse 3. Cantina	Identificato al n. 22 Posto al piano interrato Composto da vano unico Sviluppa una superficie complessiva di 15.70 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>3.000,00</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Trattasi di pignoramento dell'intera proprietà, inoltre visto le caratteristiche degli immobili dell'esecuzione in oggetto non sussiste possibilità di alcuna comoda divisibilità; così anche con gli accessori (autorimesse e cantine) pur essendo in fabbricato a sé stante, suddiviso in spazi di diversa proprietà gli stessi risultano funzionali all'unità abitativa di riferimento in relazione al contesto ed ad alcune specifiche criticità viabilistiche e di disponibilità di posti auto presenti in loco)

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Al momento del sopralluogo gli immobili erano occupati dai proprietari e dai membri della loro famiglia

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione delle porzioni di immobili, il sottoscritto esperto stimatore ritiene siano applicabili i criteri di stima sintetici integrati con le considerazioni dell'epoca delle strutture e dei materiali di costruzione.

I concetti di stima sono stati determinati sulla base delle caratteristiche che l'immobile possiede e delle caratteristiche del contesto in cui è inserito.

Sono state applicate le classiche metodologie di stima, attraverso un'analisi dei prezzi di compravendita di beni immobili simili in zona, verificati gli stessi con pubblicazioni di settore e mediante la consultazione degli osservatori del mercato immobiliare e confrontandosi con alcune agenzie immobiliari operanti in loco.

Ovviamente i valori indicati tengono conto di ubicazione, giacitura, orientamento, accessibilità, stato di conservazione e manutenzione.

Fattori positivi sono:

- L'essere inserito in un brano del centro abitato non lontano dal centro storico e dalle principali attività e servizi di zona;
- la disponibilità di aree esterne a verde fruibili;
- la totale indipendenza dell'immobile e l'assenza di spese condominiali;
- l'essere in un buono stato di manutenzione complessiva.

I fattori negativi sono:

- la scarsa disponibilità di posti auto pubblici nell'immediato intorno ed una certa criticità per poter usufruire in totale sicurezza dell'accesso carrabile presente lungo la via Papa Giovanni XXIII;
- il fatto che il fabbricato è stato progettato e realizzato secondo standard normativi considerati ad oggi datati e pertanto le caratteristiche costruttive e impiantistiche denotano l'epoca di realizzazione del compendio stesso;
- la necessità di procedere alla regolarizzazione di parte dello stato dei luoghi, dal punto di vista edilizio / catastale sia per l'immobile principale che in particolare per le autorimesse e le cantine;

Ne consegue che l'importo di riferimento per la valutazione immobiliare dell'unità abitativa e dei suoi accessori diretti, oggetto di perizia, può essere fissato in €/mq 750,00 e € 10.800,00 per l'autorimessa, quest'ultima di conseguenza pari a circa €/mq 680,00.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Palosco;

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

Periodo: 1° - 2021,  
Comune: Palosco,  
Fascia/Zona: Centrale/CENTRO ABITATO  
Tipologia prevalente: Ville Villini,  
Destinazione: residenziale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - Ville Villini, stato conservativo normale, valore di mercato (€/mq) min 970,00 - max 1.150,00  
- Box, stato conservativo normale, valore di mercato (€/mq) min 485,00 - max 680,00;

Altre fonti di informazione: - Casa & Terreni osservatorio immobiliare 2021, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Progetto Bergamo, Allegato a L'Eco di Bergamo;  
- Palosco – "non recenti (15-40 anni)": valore di mercato (€/mq) min 500,00 - max 700,00;  
- Autorimesse – valore a corpo (€/Mq): min 9.000,00 - max 10.000,00;

- Bollettino Camera di Commercio di Bergamo 2020,  
- Palosco – valore di mercato (€/Mq) "semi recenti" (20-40 anni): min 400,00 - max 700,00;  
- Autorimesse – valore di mercato (€/Mq): min 10.000,00 - max 14.000,00.

## 12.3 Valutazione corpi:

**A - Abitazione, cantina e autorimesse. Abitazione in villini [A7] con annesso Box, con annesso Box, con annesso Cantina - Palosco (BG), viale Papa Giovanni XXIII, 148**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 269.227,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- appartamento piano primo	137,36	€ 750,00	€ 103.020,00
- locali accessori piano terra	38,08	€ 750,00	€ 28.560,00
- taverna piano terra	41,55	€ 750,00	€ 31.162,50
- locale caldaia piano terra	5,82	€ 750,00	€ 4.365,00
- locali sottotetto	64,35	€ 750,00	€ 48.262,50
- balconi	2,18	€ 750,00	€ 1.635,00
- terrazze	13,87	€ 750,00	€ 10.402,50
- ripostiglio esterno	4,49	€ 750,00	€ 3.367,50
- superficie aree esterne	44,28	€ 750,00	€ 33.210,00
- superficie aree esterne	6,99	€ 750,00	€ 5.242,50
01- stenditoio	1,95	€ 0,00	€ 0,00
02 - locale caldaia	2,50	€ 0,00	€ 0,00
03 - taverna	12,19	€ 0,00	€ 0,00
04 - ripostiglio	7,69	€ 0,00	€ 0,00
05 - scale	7,56	€ 0,00	€ 0,00
06 - taverna	12,19	€ 0,00	€ 0,00
07 - disimpegno	6,59	€ 0,00	€ 0,00
08 - ripostiglio	0,83	€ 0,00	€ 0,00
09 - lavanderia	3,72	€ 0,00	€ 0,00
10 - taverna	9,86	€ 0,00	€ 0,00
11 - terrazzo	5,07	€ 0,00	€ 0,00
12 - pranzo	20,72	€ 0,00	€ 0,00
13 - disimpegno	15,49	€ 0,00	€ 0,00
14 - soggiorno	16,66	€ 0,00	€ 0,00
15 - camera	18,17	€ 0,00	€ 0,00
16 - bagno	7,82	€ 0,00	€ 0,00
17 - camera	18,17	€ 0,00	€ 0,00
18 - balcone	2,18	€ 0,00	€ 0,00
19 - cucina	10,94	€ 0,00	€ 0,00
20 - terrazzo	7,64	€ 0,00	€ 0,00
21 - ripostiglio	8,40	€ 0,00	€ 0,00
22 - sottotetto	41,51	€ 0,00	€ 0,00
23 - ripostiglio esterno	3,61	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 269.227,50
Valore corpo			€ 269.227,50
Valore accessori			€ 24.600,00
Valore complessivo intero			€ 293.827,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 293.827,50

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione, cantina e autorimesse	Abitazione in villini [A7] con annesso Box, con annesso Box, con annesso Cantina	600,39	€ 293.827,50	€ 293.827,50

--	--	--	--	--

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 44.074,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.900,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 246.853,38
Valore diritto e quota	€ 246.853,38

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 246.853,38</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

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

**Allegati**

## Lotto 02

Allegato A - Estratti cartografici  
 Allegato B - Documentazione fotografica  
 Allegato C - Pratiche edilizie  
 Allegato D - Documentazione catastale  
 Allegato E - Rilievo dello stato dei luoghi  
 Allegato F - Certificazione notarile  
 Allegato G – Certificato di matrimonio

## Lotto 03

Allegato A - Estratti cartografici  
 Allegato B - Documentazione fotografica  
 Allegato C - Pratiche edilizie  
 Allegato D - Documentazione catastale  
 Allegato E - Rilievo dello stato dei luoghi  
 Allegato F - Certificazione notarile  
 Allegato G – Certificato di matrimonio  
 Allegato H - Aggiornamento catastale

## Lotto 04

Allegato A - Estratti cartografici  
 Allegato B - Documentazione fotografica  
 Allegato C - Pratiche edilizie  
 Allegato D - Documentazione catastale  
 Allegato E - Rilievo dello stato dei luoghi  
 Allegato F - Certificazione notarile  
 Allegato G – Certificato di matrimonio

05-05-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Carlo Bono**