



Beni in **Stezzano (BG)**  
Località/Frazione  
Via IV Novembre n. 11

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento al piano secondo con solai nel sottotetto

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** *Omissis*

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 16-10-2024 alle 9.45

**Creditore Procedente:** *Omissis*

**Esecutato:** *Omissis*

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** *Omissis*

**Data nomina:** 21-05-2024

**Data giuramento:** 21-05-2024

**Data sopralluogo:** 04-06-2024

**Cronologia operazioni peritali:**

22-05-2024: reperimento documentazione catastale

02-06-2024: reperimento atto di compravendita

02-06-2024: richiesta di accesso agli atti presso il comune di Stezzano

04-06-2024: primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento

16-07-2024: reperimento certificati storici di residenza ed estratto di matrimonio

18-07-2024: secondo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento

18-07-2024: appuntamento con l'Ufficio tecnico del Comune di Stezzano

24-07-2024: ricezione prospetto spese condominiali ordinarie e straordinarie dall'amministratore *Omissis*

29-07-2024: accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Stezzano

Beni in **Stezzano (BG)**  
Via IV Novembre n. 11

## **Lotto: 001 - Appartamento al piano secondo con solai nel sottotetto**

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento al piano secondo con solai nel sottotetto.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via IV Novembre n. 11**

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

**1/1 di *Omissis* - Piena proprietà**

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

Ulteriori informazioni sul debitore: Il signor *Omissis* risulta coniugato in regime di comunione dei beni con la signora *Omissis*, che non risulta attualmente residente presso l'immobile oggetto di pignoramento

#### **Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno

Note: Il signor *Omissis* è proprietario dell'intera quota ma, come specificato nell'atto di compravendita, in regime di comunione legale dei beni con la moglie *Omissis*, che non risulta attualmente residente presso l'immobile oggetto di pignoramento ed alla quale il provvedimento è stato notificato presso il *Omissis*

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

Intestazione: *Omissis*, Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, foglio 17, particella 43, subalterno 8, scheda catastale *Omissis*, indirizzo via IV Novembre n.11, piano 2, comune STEZZANO, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale 90 mq; Totale escluse aree scoperte: 90 mq, rendita Euro 155,45

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

Confini: da nord in senso orario: via IV Novembre, altra unità immobiliare, veranda comune su cortile, altra unità immobiliare

#### **Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il lotto si trova nel centro storico di Stezzano, piuttosto vicino al comune ed alle principali attività commerciali del centro, in un contesto residenziale caratterizzato da fabbricati realizzati fronte strada in epoca remota (inizio '900 presumibilmente). Si tratta di un enorme complesso di più abitazioni in un fabbricato di tre piani fuori terra, di cui quella oggetto della presente perizia occupa una posizione centrale al piano secondo, con accesso unico e diretto da via IV Novembre e doppio affaccio, da una parte su via IV Novembre, dall'altra su un cortile interno di pertinenza del complesso ma non accessibile dal vano scala di distribuzione dell'immobile oggetto della presente perizia di stima.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

**Servizi offerti dalla zona:**

Comune (4 minuti a piedi - 300 m),

Scuola primaria (5 minuti a piedi - 350 m),

Scuola media (6 minuti a piedi - 450 m),

Scuola dell'infanzia (7 minuti a piedi - 500 m),

Parrocchia (3 minuti a piedi - 200 m), Oratorio (6 minuti a piedi - 400 m),

Parco Comunale (4 minuti a piedi - 300 m)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:**

Fermata autobus 6 minuti a piedi - 400 m,

Autostrada 8 minuti in auto - 4 km,

Stazione ferroviaria 1,5 km - 20 minuti a piedi - 5 minuti in auto

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A - Appartamento al piano secondo con solai e sottotetto**

L'appartamento è posto all'interno di un ampio fabbricato realizzato presumibilmente all'inizio del '900. L'accesso avviene dal vano scala. E' composto da un disimpegno che distribuisce camera e cucina, dalle quali è possibile accedere alle altre camere comunicanti. Il bagno (probabilmente comune tenuto conto dell'accessibilità e del fatto che non è accatastato) affaccia su una veranda comune alla quale si accede sia dal vano scale comune sia dal disimpegno dell'appartamento. L'immobile ha una superficie di circa 100 mq. Completano la proprietà due solai al piano sottotetto della dimensione di circa 14 mq uno e di circa 8 mq l'altro.

Superficie complessiva di circa mq **122,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito presumibilmente nei primi del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: non è noto: è stato rifatto il tetto probabilmente intorno all'anno 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 m l'appartamento; circa 2,40 media i solai

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

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile necessita di un intervento di manutenzione straordinaria volto a renderlo abitabile secondo le vigenti normative in materia igienico-sanitaria, strutturale, impiantistica ed energetica. Lo stato di conservazione è molto scarso e tutte le finiture necessitano di manutenzione. Il condominio si presenta in condizioni mediocri: la facciata necessiterebbe di un intervento di manutenzione ordinaria, mentre il tetto appare sano e rifatto abbastanza recentemente.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Componenti edilizie e costruttive	

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>misto cavi a vista e sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da verificare</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da verificare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	remota
<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>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	non nota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Appartamento al piano secondo con solai nel sottotetto.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via IV Novembre n. 11**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna e mancanza del servizio igienico privato

Regolarizzabili mediante: NON REGOLARIZZABILI

Note: Le difformità riscontrate sono tali per cui l'immobile risulta non agibile e pertanto non sono sanabili: l'immobile richiede un intervento di manutenzione straordinaria che lo renda agibile nel rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie, strutturali, impiantistiche, energetiche, ecc

Primariamente l'immobile necessita della formazione di un servizio igienico interno alla proprietà, nonché della verifica strutturale dei solai di pertinenza; necessita inoltre del rifacimento completo degli impianti idrico, termico ed elettrico

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che l'Ufficio Tecnico del Comune di Stezzano non ha potuto reperire alcuna pratica edilizia relativa all'immobile o al fabbricato di cui fa parte, pertanto l'unico documento al quale fare riferimento per attestare la conformità dell'immobile ed il suo stato legittimo, è la scheda catastale del 1939 che non rappresenta però alcun bagno

Note generali: Le difformità riscontrate rispetto alla scheda catastale del 1939 sono tali per cui l'immobile risulta non agibile e pertanto non sono sanabili: l'immobile richiede un intervento di manutenzione straordinaria che lo renda agibile nel rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie, strutturali, impiantistiche, energetiche, ecc Primariamente l'immobile necessita della formazione di un servizio igienico interno alla proprietà: la sua collocazione esterna all'appartamento, accessibile da spazi comuni, presumibilmente comune a più appartamenti e per altro non riscontrabile dalla scheda catastale del 1939, lo rende NON agibile in quanto difforme rispetto all'attuale normativa igienico-sanitaria

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Appartamento al piano secondo con solai nel sottotetto.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via IV Novembre n. 11**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 12 del 10-05-2019
Zona omogenea:	Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	art. 10.1.- Sistema della residenza in Centro Storico 1. Il presente articolo dettaglia la disciplina funzionale del sistema della residenza ricadente all'interno del perimetro del Centro Storico così come individuato negli elaborati di PGT. 2. La regolamentazione degli interventi ammessi dal punto di vista tipo-morfologico in centro storico sono definiti al Capo 5 delle presenti norme. 3. Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel "sistema funzionale residenziale" di cui all'articolo art. 6.1 delle presenti norme. 4. All'interno del Centro Storico, le funzioni complementari e le funzioni escluse sono così ulteriormente regolamentate: • Sono escluse l'artigianato di servizio e le attività paracommerciali con SL superiore a 250 m2. • È escluso l'insediamento di destinazioni d'uso complementari oltre il 30% della SL dell'edificio o complesso edilizio interessato con titolo diretto, fatta salva la possibilità di occupare tutto il primo piano abitabile (terreno o rialzato), anche se eccedente tale quota. • Gli interventi che pre-

vedono una quota della destinazione d'uso complementare alla residenza superiore al 30% e inferiore al 50% della SL dell'edificio o del complesso edilizio interessato possono essere attuati mediante Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato. Quote superiori sono attivabili esclusivamente tramite Piano di Recupero che dimostri la compatibilità delle nuove funzioni insediate con il contesto in termini di accessibilità, servizi e problematiche riferite alla qualità dell'ambiente (emissioni acustiche, inquinamento, dimensionamento dei sottoservizi ecc...).

- Al fine di favorire l'insediamento di attrezzature private di interesse collettivo può essere ammessa la trasformazione funzionale di interi edifici, previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale. Sono inoltre escluse, in quanto non compatibili: le attività produttive in forma tradizionale di cui all'articolo Capo 3.art. 6.2; le stazioni di erogazione di carburanti e di lavaggio; i depositi e i magazzini con SL superiore a 250 m<sup>2</sup>; le discoteche; le sale da gioco con SL superiore a 250 m<sup>2</sup>.

5. I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme, nel rispetto di quanto stabilito all'articolo 43. 6. Non è inoltre ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate.

articolo 16. Modalità di intervento nel Centro Storico 1. Il PGT, nelle tavole del Documento di Piano, determina il perimetro del centro storico del Comune di Stezzano. 2. Sugli edifici e negli spazi aperti compresi in tale perimetro possono essere effettuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale comprese la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, nuova costruzione, il tutto in relazione al "grado d'intervento" determinato negli elaborati del Piano delle Regole. 3. Se non esplicitamente escluso, sugli stessi immobili possono comunque essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con il grado d'intervento stabilito. 4. Nella attuazione interventi sopracitati dovrà essere prevista la demolizione degli elementi in contrasto con l'ambiente e le superfetazioni di epoca recente che risultino privi di valore artistico e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici individuati negli elaborati del PGT. 5. L'attuazione degli interventi può avvenire, salvo quando diversamente precisato nelle presenti norme, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento ai gradi di intervento previsti per gli edifici ed alle prescrizioni specifiche. 6. La nuova costruzione e la demolizione con ricostruzione, ove previste, possono essere attivate esclusivamente con Piano di Recupero di iniziativa privata o con Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato ad equilibrare la dotazione di servizi per la città. 7. Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (senza demolizione e ricostruzione) possono essere realizzati tramite Permesso di Costruire Convenzionato o SCIA con atto d'obbligo ove ne ricorra la necessità. 8. Tramite Piano di Recupero l'esistente tessuto urbanistico-edilizio potrà essere conservato e valorizzato anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica; gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere proposti nelle aree subordinate ai criteri della innovazione, purché i medesimi interessino più unità edilizie contigue o comunque fra loro correlate. In tal caso l'intervento, se ritenuto ambientalmente compatibile, potrà avvenire previa approvazione di un Piano di Recupero che contempli, ove possibile, oltre al ridisegno dell'ambiente urbano anche il contestuale reperimento di adeguati spazi pubblici sulla base di quanto previsto nel Piano dei Servizi, funzionali ad una migliore qualità della vita. 9. Salvo ove diversamente indicato, è consentito il recupero dei sottotetti esistenti che presentino le caratteristiche di cui al comma 6 dell'art. 63 della LR 12/05 e nel rispetto delle norme specifiche riferite ai gradi di intervento. Negli interventi subordinati al

criterio della conservazione non è ammessa la formazione di nuove aperture nelle coperture o lo spostamento delle quote di gronda. 10.

Nel centro storico, con esclusione degli edifici soggetti al grado1 restauro, è ammessa, tramite piano di recupero o permesso di costruire convenzionato la realizzazione di solai intermedi tra gli orizzontamenti esistenti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie, purché l'involucro originario dell'edificio lo consenta e l'intervento venga realizzato senza modifica della sagoma esterna del fabbricato o della quota di imposta interna; non è ammesso realizzare tali interventi per fasi successive, a titolo esemplificativo prima modificando la sagoma e con secondo separato permesso inserire nuove superfici negli spazi di maggior altezza a tal fine ricavati. 11. La superficie così realizzata è da considerarsi a tutti gli effetti un ampliamento della SL (da computarsi secondo quanto stabilito all'art. 2.7 delle presenti norme) rispetto alla quale è necessario verificare la dotazione di servizi, gli spazi per la sosta privata e gli effetti sul carico relazionale. articolo 17. Conservazione 1. Il Criterio della Conservazione, volto ad un recupero attivo del patrimonio edilizio ed urbano del centro storico, è indirizzato alla valorizzazione e riabilitazione funzionale delle parti edificate e degli spazi aperti e di relazione, intendendo la conservazione come intervento attivo che interpreta l'evoluzione dell'assetto storico dell'abitato. 2. Il Criterio della Conservazione prevede una graduazione degli interventi, in rapporto ad una concezione aggiornata del restauro architettonico e del risanamento edilizio, attenta agli aspetti della stratificazione e modificazione storica degli assetti morfologici dell'abitato e delle sue singole espressioni tipologiche. 3.

Il Criterio della Conservazione comporta, in relazione alle specificità e singolarità degli interventi previsti, un ruolo significativo del progetto che dovrà, nel rispetto delle presenti norme e di eventuali strumenti operativi di supporto alla progettazione e valutazione degli interventi (abachi, linee guida ecc...) successivamente predisposti dalla Amministrazione Comunale, individuare le modalità di intervento finalizzate alla valorizzazione delle componenti del patrimonio edilizio e ambientale. 4. Gradi di intervento sugli edifici con il criterio della conservazione: • Grado 1 - Restauro • Grado 2 - Risanamento conservativo 5. Obiettivi di intervento edilizio negli spazi aperti: A) Criterio della conservazione art. 17.2. - Criterio della conservazione: GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO 1. Per gli edifici classificati al grado 2 dal PGT, oltre al restauro è consentita la modalità d'intervento definita Risanamento Conservativo da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti. 17.2.1. Finalità 1. interventi rivolti ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio garantendone la conservazione mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali. 2. La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione dello stesso e del suo contesto urbano con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi significativi dell'edificio nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano. 3. Gli interventi riguardanti gli edifici classificati in grado 2 dovranno in primo luogo riconoscere i caratteri del contesto ed avere come obiettivo primo il consolidamento degli elementi ricorrenti e delle strutture urbane entro cui sono inseriti al fine della massima valorizzazione dello spazio di relazione su cui si appoggiano. 4. Gli interventi sugli edifici classificati in grado 2 dovranno evitare il perdurare dei processi disgregativi delle corti e degli spazi pertinenziali. A tale fine dovranno ove possibile essere ricomposti i percorsi e i dispositivi di accesso ai diversi spazi pertinenziali, garantendo una autonoma leggibilità e gerarchia dialettica tra i fronti interni degli edifici. 5. È prescritta l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, di volumi aggiunti e superfetazioni oltre che di manufatti stabili o precari autonomi, non compatibili con il risanamento dell'edificio e la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei seguenti elementi: • sagoma volumetrica dell'edificio; • elementi distributivi

	<p>generali (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni: androni, cortili, vani scala, ecc.); • componenti caratterizzanti l'attacco a terra e il coronamento (sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, comignoli di pregio, ecc.); • composizione e decorazione della facciata • elementi costruttivi e decorativi di rilievo esistenti (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.). 6. Le facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata. 7. È consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, nei limiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti. I soppalchi devono essere realizzati con strutture leggere e avere carattere di reversibilità non comportando trasformazioni radicali nel corpo edilizio o dei suoi componenti architettonici. 8.</p> <p>Sono stati classificati in grado 2 gli interventi di recente realizzazione che hanno condotto al recupero di fabbricati coerentemente inseriti nel contesto urbano; tale classificazione ha l'obiettivo di consolidare l'attuale configurazione degli immobili consentendo interventi di salvaguardia nel tempo del valore immobiliare degli stessi.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Appartamento al piano secondo con solai nel sottotetto.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via IV Novembre n. 11**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La scheda catastale non è conforme all'attuale distribuzione dell'immobile: l'attuale situazione non è però conforme alle vigenti normative igienico sanitarie e non è sanabile se non a seguito di importanti lavori di manutenzione straordinaria. Per questo motivo il perito stimatore non procede all'aggiornamento della scheda catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*Omissis*, proprietà per 500/1000

*Omissis*, proprietà per 500/1000

**proprietario/i ante ventennio al 26/04/2004.** In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, A tutto il 02/04/2024 non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità;

registrato a BERGAMO, in data *Omissis*; trascritto a BERGAMO, in data *Omissis*.

Note: Denuncia di successione a seguito della morte di *Omissis*, per 4/6 di piena proprietà: si precisa che 1/6 della piena proprietà era già stato ricevuto da *Omissis* a seguito di denuncia di successione per la morte di *Omissis* deceduto in data 05/03/2001. Anche per questa successione, fino al 02/04/2024, non risulta trascritta la relativa Accettazione di eredità

**Titolare/Proprietario:**

*Omissis*, Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni dal 26/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio *Omissis*; trascritto a BERGAMO, in data *Omissis*

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di *Omissis* contro *Omissis*;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio *Omissis*; Registrato a *Omissis* trascritto *Omissis*;

Importo ipoteca: *Omissis*; Importo capitale: *Omissis*;

Note: Si precisa che nel Contratto di mutuo sottoscritto con *Omissis*., il signor *Omissis* (acquirente dell'immobile oggetto di pignoramento) è indicato come "parte mutuataria", mentre i signori *Omissis* (venditori dell'immobile oggetto di pignoramento) sono indicati come "datore di ipoteca"

Si precisa che l'ipoteca volontaria risulta rinnovata a favore di *Omissis*

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di *Omissis* contro *Omissis*; Derivante da: ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di *Omissis*.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento al piano secondo con solai nel sottotetto

**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 - Appartamento al piano secondo con solai nel sottotetto

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Stezzano (BG), Via IV Novembre n. 11**

I beni pignorati 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:** circa € 500,00.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Formazione linea vita sul tetto, sostituzione dei citofoni e piccole manutenzioni: 1.300,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 780,00.

**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:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** A - Appartamento al piano secondo con solai nel sottotetto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento al piano secondo	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
Solaio	sup lorda di pavimento	14,00	0,25	3,50
Solaio	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
		<b>122,00</b>		<b>105,50</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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Premesso che l'immobile è pignorato nella piena proprietà, tenuto conto della tipologia dello stesso, non si ritiene comodamente divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle aree esterne e le opere murarie esterne, nonché sui solai indicati nell'atto e visionati durante il sopralluogo.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la zona centrale storica, la tipologia dell'immobile, la condizione dell'immobile nel suo complesso, la sua vetustà, le sue caratteristiche tecnico costruttive, l'impossibilità di regolarizzarlo nella condizione attuale ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato molto scarso.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di STEZZANO;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;  
 Uffici del registro di BERGAMO;  
 Ufficio tecnico di STEZZANO;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: STEZZANO.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A - Appartamento al piano secondo con solai nel sottotetto. Abitazione di tipo popolare [A4] Stezzano (BG), Via IV Novembre n. 11

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al piano secondo	100,00	€ 500,00	€ 50.000,00
Solaio	3,50	€ 500,00	€ 1.750,00
Solaio	2,00	€ 500,00	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.750,00
Valore corpo			€ 52.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 52.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.750,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento al piano secondo con solai nel sottotetto	Abitazione di tipo popolare [A4]	105,50	€ 52.750,00	€ 52.750,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 7.912,50

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 44.837,50

Valore diritto e quota € 44.837,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 44.837,50

### 12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

**Allegati**

Allegato n° 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n° 2 - Estratto mappa catastale

Allegato n° 3 - Elenco degli immobili ed elaborato planimetrico

Allegato n° 4 - Planimetria catastale foglio 17 mappale 43 sub 8

Allegato n° 5 - Visura catastale foglio 17 mappale 43 sub 8

Allegato n° 6 - Certificato storico di residenza

Allegato n° 7 - Estratto dell'atto di matrimonio

Allegato n° 8 - Planimetrie dell'immobile a piano secondo: stato rilevato, stato autorizzato

03-09-2024

L'Esperto alla stima  
*Omissis*