

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 177/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

OMISSIS

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

Studio in: OMISSIS

Telefono: OMISSIS

Email: OMISSIS

Pec: OMISSIS

Beni in **Calcinate (BG)**
Località/Frazione
OMISSIS

INDICE

Lotto: 001 - Lotto Unico

<u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	5
<u>Corpo: Appartamento al piano primo</u>	5
<u>Corpo: Autorimessa al piano terra</u>	5
<u>2. DESCRIZIONE</u>	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
<u>Corpo: Appartamento al piano primo</u>	6
<u>Corpo: Autorimessa al piano terra</u>	8
<u>3. PRATICHE EDILIZIE</u>	9
<u>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</u>	10
<u>Corpo: Appartamento al piano primo</u>	10
<u>Corpo: Autorimessa al piano terra</u>	11
<u>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</u>	11
<u>Corpo: Appartamento al piano primo</u>	11
<u>Corpo: Autorimessa al piano terra</u>	12
<u>5. CONFORMITÀ CATASTALE</u>	13
<u>Corpo: Appartamento al piano primo</u>	13
<u>Corpo: Autorimessa al piano terra</u>	13
<u>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	13
<u>Corpo: Appartamento al piano primo</u>	14
<u>Corpo: Autorimessa al piano terra</u>	14
<u>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	14
<u>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	15
<u>Corpo: Appartamento al piano primo</u>	15
<u>Corpo: Autorimessa al piano terra</u>	15
<u>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</u>	16
<u>Corpo: Appartamento al piano primo</u>	16
<u>Corpo: Autorimessa al piano terra</u>	16
<u>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</u>	17
<u>11. STATO DI POSSESSO</u>	17
<u>Corpo: Appartamento al piano primo</u>	17

Corpo: Autorimessa al piano terra	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	17
Valutazione corpi	18
Adeguamenti e correzioni della stima	19
Prezzo base d'asta del lotto	19

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: OMISSIS

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: OMISSIS

Beni in **Calcinatè (BG)**
OMISSIS

Lotto: 001 - Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcinatè (BG) CAP: 24050, OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, CF: OMISSIS, nato in OMISSIS il 17/08/1990, diritto di proprietà per 1/1, foglio 13, particella 1681, subalterno 2, indirizzo OMISSIS, piano 1 - T, comune CALCINATE (B393), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 Vani, superficie Totale: 104 m2 Totale escluse aree scoperte: 103 m2, rendita € Euro 216,91

Derivante da: SCRITTURA PRIVATA del 22/12/1980 in atti dal 15/05/1990 (n. 1637/1981) VARIAZIONE del 24/05/1999 in atti dal 24/05/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. D03440.1/1999)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto di compravendita non sono riportati millesimi di proprietà delle parti comuni. Dalle indagini condotte durante il sopralluogo non risulta che vi sia un amministratore del condominio e nemmeno millesimi di proprietà o di uso.

Confini: L'appartamento al piano primo si affaccia su tre lati sul cortile comune, mentre a sud confina parzialmente con il cortile comune e parzialmente con la scala comune.

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

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento anche se sono presenti delle modifiche rispetto allo stato dei luoghi che riguardano una parete ed una porta tra il soggiorno e l'ingresso dell'appartamento del piano primo, nonché la consistenza (superficie) e la distribuzione dei vani dell'intero piano terra.

Identificativo corpo: Autorimessa al piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcinatè (BG) CAP: 24050, OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), nato in OMISSIS il 17/08/1990, Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 13, particella 3768, subalterno 3, indirizzo OMISSIS, piano T, comune CALCINATE (B393), categoria C/6,

classe 2, consistenza 13 m2, superficie 13 m2, rendita € Euro 24,84

Derivante da: COSTITUZIONE del 14/09/1995 in atti dal 07/10/1998 CLASSAMENTO L.449/97 - UNITA` AFFERENTE (n. 17312/1995) VOLTURA D'UFFICIO del 20/01/1995 in atti dal 28/05/1999 RETTIFICA INTE-STAZIONE PREALLI (n. 1068.1/1999)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto di compravendita non sono riportati millesimi di proprietà delle parti comuni. Dalle indagini condotte durante il sopralluogo non risulta che vi sia un amministratore del condominio e nemmeno millesimi di proprietà o di uso.

Confini: L'autorimessa oggetto di perizia si apre a nord, attraverso basculante metallica, sul percorso carrale comune, ad este e ad ovest confina con altre autorimesse al mapp. 3768, mentre a sud confina con altra proprietà.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali-agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento al piano primo**

Gli immobili oggetto di perizia si collocano in un edificio isolato plurifamiliare che si sviluppa dal piano terra al terzo, mentre è presente un secondo corpo a sud del lotto che accoglie quattro box

Al complesso residenziale si accede tramite cancellino pedonale e tramite due cancelli carrali tutti posti verso ovest e che si aprono verso via Garletto.

L'appartamento, oggetto di perizia, si colloca al piano primo e vi si accede si accede tramite portoncino che si apre verso le scale comuni senza ascensore. Si compone di un soggiorno, una cucina, un disimpegno di ingresso, un bagno, un disimpegno della zona notte, due camere ed un balcone.

L'appartamento al piano primo presenta delle piccole modifiche interne per l'abbattimento parziale di una parete e l'eliminazione della porta tra ingresso e soggiorno. Tali difformità non modificano la distribuzione in pianta dei locali, non modificano la superficie o il volume dell'appartamento.

Al piano terra è presente il ripostiglio di proprietà al quale si accede tramite disimpegno comune che conduce alla porta collegata alle scale comuni.

Al piano terra vi sono dei locali comuni attrezzati come locale caldaia e come lavanderia. Vi si accede dal disimpegno comune e nel locale caldaia è presente esclusivamente la caldaia che serve l'appartamento oggetto di perizia.

Questi locali al piano terra non risultano conformi alle planimetrie catastali e nemmeno agli elaborati grafici di progetto presentati presso l'UTC. Una parte dell'attuale disimpegno comune era originariamente destinato ad autorimesse esclusive non legate ai beni oggetto di perizia, il ripostiglio attuale è molto più piccolo del ripostiglio originale ed ha diversa forma e distribuzione, mentre i locali lavanderia comune, un piccolo ripostiglio e il locale caldaia non erano presenti nella distribuzione originale.

Per sanare questi vani posti al piano terra bisognerebbe presentare una SCIA in sanatoria, con successiva richiesta di agibilità, comune a tutti i proprietari dei vani al piano terra e successivamente un aggiornamento catastale degli stessi. Tale sanatoria necessiterebbe comunque di opere di manutenzione straordinaria atte a garantire sia le norme igieniche e sanitarie, sia la compartimentazioni di volumi a diversa destinazione (cantine, autorimesse, corridoio comune, locale lavanderia, locale caldaia e vani tecnici). Per la stima

sintetica di tali interventi si applicherà un Aggiustamento valore ordinario del bene.

Superficie complessiva di circa mq **106,10**

E' posto al piano: Appartamento piano primo e cantina al piano terra

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra 2.14 m; piano primo 2.95 m

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

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di perizia si trova in buono stato di conservazione nonostante siano presenti, oltre alle modifiche indicate nella Descrizione sommaria, alcune tracce di degrado. Nello specifico, l'appartamento al piano primo presenta negli intonaci interni alcune tracce di microfessure diffuse che si sviluppano con il distacco dell'intonaco nel soffitto del soggiorno, dell'ingresso e del bagno, mentre nelle porzioni di murature dei sottofinestra sono presenti delle macchie di umidità con a volta la formazione di macchie nere; le finestre in legno presentano la vernice di rivestimento scrostata e necessitano di un intervento di ripristino, gli antoni che proteggono tali finestre sono in molti punti ammalorati, sia nella parte lignee, sia nella ferramenta al punto che sono assenti per le finestre del soggiorno e del bagno (sono state deposte in soggiorno), tali elementi necessitano di un intervento di ripristino nelle parti ammalorate appena descritte, mentre quelli della camera e della cucina che danno sul balcone sono stati sostituiti con nuovi in PVC; la pavimentazione presenta delle fessure delle piastrelle e delle piccole parti staccate soprattutto in cucina; a seguito degli interventi di modifica interni non sono state poste in opera le porte ingresso-soggiorno e ingresso-disimpegno.

La cantina al piano terra, si trova in buono stato di conservazione nonostante siano presenti, oltre alle modifiche indicate nella Descrizione sommaria, alcune tracce di degrado: gli intonaci sono al rustico e presentano delle porzioni in cui la vernice è scrostata o con tracce di umidità di risalita, la pavimentazione è in cls al rustico con tracce di umidità di risalita, la luce che si affaccia sul disimpegno come è realizzata con una cornice in legno ed un pannello di rete metallica.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	<p>tipologia: anta a battente</p> <p>materiale: ferro</p> <p>apertura: elettrica</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: Nella recinzione verso via Garletto è presente un cancello carrale scorrevole ma che non serve direttamente gli immobili oggetto di perizia</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: ante a battente</p> <p>materiale: legno e vetro</p> <p>protezione: antoni esterni</p> <p>materiale protezione: legno</p> <p>condizioni: da ristrutturare</p> <p>Note: Le finestre mostrano porzioni dello strato protettivo di vernice distaccati per effetto degli agenti atmosferici. Gli antoni esterni mostrano porzioni del legno e della ferramenta ammalorati che necessitano di un intervento di manutenzione, alcuni di essi, al momento del sopralluogo, non erano installati e si trovavano depositati nel soggiorno perché fortemente ammalorati. Gli antoni della cucina e della camera che danno sul balcone sono stati sostituiti con antoni nuovi in PVC.</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: legno tamburato</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: Mancano le porte che collegano l'ingresso con il soggiorno nonché tra l'ingresso e il disimpegno</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle di gr?s</p> <p>condizioni: buone</p>

	Note: Sono presenti delle fessurazioni e delle parti distaccate soprattutto in cucina
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: La pavimentazione del bagno è realizzata con materiale simile al rivestimento
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni condizioni: buone conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2016
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Buono
<i>Potenza nominale</i>	24 kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2016
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa al piano terra**

L'immobile oggetto di perizia si colloca nel secondo corpo posto a sud del lotto che accoglie quattro box, mentre il resto del lotto è composto da un edificio isolato plurifamiliare.

Al complesso residenziale si accede tramite cancellino pedonale e tramite due cancelli carrali tutti posti verso ovest e che si aprono verso via Garletto.

Il box oggetto di perizia si colloca al piano terra e vi si accede tramite basculante metallica dal vialetto carrabile che si congiunge, tramite cancello, alla via Garletto.

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999
 ha un'altezza utile interna di circa m. media 2.20 m
 L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il box si trova in buono stato di conservazione anche se sono presenti delle microfessure negli intonaci interni, alcune macchie di oli e carburanti nella pavimentazione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcinatè (BG) CAP: 24050, OMISSIS

Numero pratica: 263

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: S.C.I.A. in sanatoria

Per lavori: Modifiche interne di pareti

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 11/01/2016 al n. di prot. 263

NOTE: Le opere rappresentate negli elaborati grafici della SCIA n.263 non corrispondono allo stato dei luoghi verificato durante il sopralluogo infatti sono presenti nelle piante di progetto il muro e la porta tra ingresso e soggiorno, la porta tra ingresso e disimpegno e sono rappresentate due armature fisse nella camera e nel soggiorno. Negli elaborati di progetto della SCIA 263 non sono riportate opere che riguardano il piano interrato e nelle planimetrie catastali allegate alla fine dei lavori i vani al piano terra non sembrano aver subito le modifiche rilevate durante il sopralluogo. Si segnala che con la SCIA 12950 del 01/12/2014 erano stati svolti dei lavori per la Manutenzione straordinaria per la sostituzione del manto di copertura in eternit che interessavano l'intero edificio in cui si collocano gli immobili oggetto di perizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcinatè (BG) CAP: 24050, OMISSIS

Numero pratica: L.C: n. 3

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 04/03/1966 al n. di prot. 621
 Rilascio in data 25/03/1966 al n. di prot. 3
 Abitabilità/agibilità in data 06/07/1968 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcinате (BG) CAP: 24050, OMISSIS

Numero pratica: n. 21

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Condonò per la Costruzione di autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 1034

Rilascio in data 28/06/1999 al n. di prot. 21

Abitabilità/agibilità in data 24/06/1999 al n. di prot. 213

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa al piano terra

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcinате (BG) CAP: 24050, OMISSIS

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) Demolizione parziale ed asportazione di una porta nell'appartamento del piano primo, tra ingresso e soggiorno, che interessa il solo bene oggetto di perizia.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Rilievo dello stato di fatto, elaborazione tavole di CILA, presentazione con pagamento di diritti di segreteria e oblazione, incarico professionale per Tecnico abilitato, presentazione fine lavori ed aggiornamento/riciesta agibilità.

Oneri di regolarizzazione	
CILA in sanatoria	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Note: Le opere necessarie per la posa in opera degli elementi mancanti o ammalorati necessari per la conformità igienica e sanitaria dell'immobile verranno valutati sinteticamente e applicati come correzioni al valore ordinario del bene.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 2) Ridistribuzione e modifica delle superfici e della configurazione in pianta dei vani accessori posti al piano terra e che interessano più proprietari presenti nel condominio.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria intestata ai vari titolari dei beni coinvolti

Descrizione delle opere da aggiornare: Rilievo dello stato di fatto, elaborazione tavole di CILA, presentazione con pagamento di diritti di segreteria e oblazione, incarico professionale per Tecnico abilitato, presentazione fine lavori ed aggiornamento/riciesta agibilità.

Oneri di regolarizzazione	
CILA in sanatoria	€ 700,00
Totale oneri: € 700,00	

Note: Le opere necessarie per la posa in opera degli elementi mancanti o ammalorati necessari per la conformità igienica e sanitaria dell'immobile verranno valutati sinteticamente e applicati come correzioni al valore ordinario del bene.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'appartamento al piano primo presenta delle piccole modifiche interne per l'abbattimento parziale di una parete e l'eliminazione della porta tra ingresso e soggiorno. Tali difformità non modificano la distribuzione in pianta dei locali, non modificano la superficie o il volume dell'appartamento. Per regolarizzare le opere interne è sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria, con successiva fine lavori e aggiornamento dell'agibilità, nonché l'aggiornamento della planimetria catastale. Il presente bene si compone di un vano accessorio al piano terra

che però, trovandosi collegato con gli altri vani posti a questo piano, non risulta conforme alle planimetrie catastali e nemmeno agli elaborati grafici di progetto presentati presso l'UTC. Una parte dell'attuale disimpegno comune era originariamente destinato ad autorimesse esclusive non legate ai beni oggetto di perizia, il ripostiglio attuale è molto più piccolo del ripostiglio originale ed ha diversa forma e distribuzione, mentre i locali lavanderia comune, un piccolo ripostiglio e il locale caldaia non erano presenti nella distribuzione originale. Per sanare questi vani posti al piano terra bisognerebbe presentare una SCIA in sanatoria, con successiva richiesta di agibilità, comune a tutti i proprietari dei vani al piano terra e successivamente un aggiornamento catastale degli stessi. Tale sanatoria necessiterebbe comunque di opere di manutenzione straordinaria atte a garantire sia le norme igieniche e sanitarie, sia la compartimentazioni di volumi a diversa destinazione (cantine, autorimesse, corridoio comune, locale lavanderia, locale caldaia e vani tecnici). Per la stima sintetica di tali interventi si applicherà un Aggiustamento valore ordinario del bene.

Identificativo corpo: Autorimessa al piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, OMISSIS

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

Note: Da quanto emerso dalle ricerche presso il Comune di Calcinate e a seguito del sopralluogo, si dichiara che l'immobile risulta conforme alle procedure edilizie.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, OMISSIS

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 44 del 21/11/2019
Ambito:	Ambiti consolidati residenziali
Norme tecniche di attuazione:	Art. 36 - Ambiti consolidati residenziali Tali ambiti sono già parzialmente edificati o edificati nelle adiacenze e già dotati di sufficiente urbanizzazione. Nei casi di attuazione tramite pianificazione esecutiva o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo. In tali ambiti sono consentiti l'edificazione di lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione, previa demolizione, dei fabbricati esistenti. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, ad eccezione dei casi appositamente previsti dal PGT per i quali è prescritto il ricorso a Piano attuativo o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale, applicando i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi: 1. If Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,5 2. Rc Rapporto di copertura % 30 3. Ip Indice di permeabilità % 30 4. H Altezza ml 10 5. Dc Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà come da precedente Art. 6 6. Df Distanze minima tra fabbricati come da precedente Art. 6 7. Ds Distanza minima del fabbricato dalle strade come da precedente Art. 6 Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri. Nel caso in cui l'altezza esistente è superiore non ne è consentito il mantenimento nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 1,5
Rapporto di copertura:	% 30
Altezza massima ammessa:	ml 10
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Identificativo corpo: Autorimessa al piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcinате (BG) CAP: 24050, OMISSIS

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 44 del 21/11/2019
Ambito:	Ambiti consolidati residenziali
Norme tecniche di attuazione:	Art. 36 - Ambiti consolidati residenziali Tali ambiti sono già parzialmente edificati o edificati nelle adiacenze e già dotati di sufficiente urbanizzazione. Nei casi di attuazione tramite pianificazione esecutiva o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo. In tali ambiti sono consentiti l'edificazione di lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo e la sostituzione, previa demolizione, dei fabbricati esistenti. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, ad eccezione dei casi appositamente previsti dal PGT per i quali è prescritto il ricorso a Piano attuativo o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale, applicando i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi: 1. If Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,5 2. Rc Rapporto di copertura % 30 3. Ip Indice di permeabilità % 30 4. H Altezza ml 10 5. Dc Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà come da precedente Art. 6 6. Df Distanze minima tra fabbricati come da precedente Art. 6 7. Ds Distanza minima del fabbricato dalle strade come da precedente Art. 6 Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri. Nel caso in cui l'altezza esistente è superiore non ne è consentito il mantenimento nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 1,5
Rapporto di copertura:	% 30
Altezza massima ammessa:	ml 10
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, OMISSIS

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) Demolizione parziale ed asportazione di una porta nell'appartamento del piano primo, tra ingresso e soggiorno, che interessa il solo bene oggetto di perizia.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentare attraverso un tecnico incaricato l'aggiornamento della planimetria dell'appartamento al piano primo.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento planimetria	€ 300,00
Totale oneri: € 300,00	

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 2) Ridistribuzione e modifica delle superfici e della configurazione in pianta dei vani accessori posti al piano terra e che interessano più proprietari presenti nel condominio.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle superfici catastali dei singoli beni e aggiornamento planimetri catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: DOCFA dell'appartamento del piano primo con conseguente aggiornamento delle superfici dei vani accessori e della planimetria catastale.

Oneri di regolarizzazione	
Pratica DOCFA	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Note: L'operazione di aggiornamento delle modifiche al piano terra interesserà anche altri proprietari, qui si valuta esclusivamente gli oneri ed i costi relativi al bene oggetto di perizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: L'appartamento al piano primo presenta delle piccole modifiche interne per l'abbattimento parziale di una parete e l'eliminazione della porta tra ingresso e soggiorno. Tali difformità non modificano la distribuzione in pianta dei locali, non modificano la superficie o il volume dell'appartamento. Per regolarizzare le opere interne è sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria, con successiva fine lavori e aggiornamento dell'agibilità, nonché l'aggiornamento della planimetria catastale. Il presente bene si compone di un vano accessorio al piano terra che però, trovandosi collegato con gli altri vani posti a questo piano, non risulta conforme alle planimetrie catastali e nemmeno agli elaborati grafici di progetto presentati presso l'UTC. Una parte dell'attuale disimpegno comune era originariamente destinato ad autorimesse esclusive non legate ai beni oggetto di perizia, il ripostiglio attuale è molto più piccolo del ripostiglio originale ed ha diversa forma e distribuzione, mentre i locali lavanderia comune, un piccolo ripostiglio e il locale caldaia non erano presenti nella distribuzione originale. Per sanare questi vani posti al piano terra bisognerebbe presentare una SCIA in sanatoria, con successiva richiesta di agibilità, comune a tutti i proprietari dei vani al piano terra e successivamente un aggiornamento catastale degli stessi. Tale sanatoria necessiterebbe comunque di opere di manutenzione straordinaria atte a garantire sia le norme igieniche e sanitarie, sia la compartimentazioni di volumi a diversa destinazione (cantine, autorimesse, corridoio comune, locale lavanderia, locale caldaia e vani tecnici). Per la stima sintetica di tali interventi si applicherà un Aggiustamento valore ordinario del bene.

Identificativo corpo: Autorimessa al piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, OMISSIS

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

Note: I dati catastali sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2001 al 30/09/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Alle signore OMISSIS Per la quota di 19/72 ciascuna : Successione in morte di OMISSIS nato a Calcinate il 03.11.1929 , apertasi il 19.06.1996 , denuncia registrata a Romano di Lombardia il 19.12.1996 al n. 350 , vol. 1996 , trascritta a Bergamo in data 01.02.1999 ai n. ri 3755/2904 Per la quota di 17/72 ciascuna : Successione in morte di OMISSIS nata a Calcinate il 13.01.1933 , apertasi il 26.11.1999 , denuncia registrata a Romano di Lomb. il 04.05.2000 al n. 125 , vol. 2000, trascritta a Bergamo con nota in data 16.08.2000 ai n. ri 38337/27493 Quanto al mapp. 3786 sub 3 – Successivo atto di divisione del notaio OMISSIS del 07.07.2000 n. 82053 si rep. , registrato a Bergamo il 18.07.2000 aql n. 6686 serie 1V, e trascritto a Bergamo il 20.07.2000 ai n. ri 30011/22105 Accettazione tacita di eredita a firma notaio OMISSIS del 23.10.2001 rep. 84538/7926 – trascritta a Bergamo in data 09.10.2008 rispettivamente ai nn. 63445/36706- contro OMISSIS nn. 63446/36707 - contro OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/09/2008 al 16/02/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/02/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2001 al 30/09/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Alle signore OMISSIS Per la quota di 19/72 ciascuna : Successione in morte di OMISSIS nato a Calcinate il 03.11.1929 , apertasi il 19.06.1996 , denuncia registrata a Romano di Lombardia il 19.12.1996 al n. 350 , vol. 1996 , trascritta a Bergamo in data 01.02.1999 ai n. ri 3755/2904 Per la quota di 17/72 ciascuna : Successione in morte di OMISSIS nata a Calcinate il 13.01.1933 , apertasi il 26.11.1999 , denuncia registrata a Romano di Lomb. il 04.05.2000 al n. 125 , vol. 2000, trascritta a Bergamo con nota in data 16.08.2000 ai n. ri 38337/27493 Quanto al mapp. 3786 sub 3 – Successivo atto di divisione del notaio OMISSIS del 07.07.2000 n. 82053 si rep. , registrato a Bergamo il 18.07.2000 aql n. 6686 serie 1V, e trascritto a Bergamo il 20.07.2000 ai n. ri 30011/22105 Accettazione tacita di eredita a firma notaio OMISSIS del 23.10.2001 rep. 84538/7926 – trascritta a Bergamo in data 09.10.2008 rispettivamente ai nn. 63445/36706- contro OMISSIS nn. 63446/36707 - contro OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/09/2008 al 16/02/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/02/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa al piano terra

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 16/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 182.000,00 ; Importo capitale: € 91.000,00 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento Immobili; A rogito di OMISSIS in data 27/03/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 16/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 182.000,00 ; Importo capitale: € 91.000,00 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento Immobili; A rogito di OMISSIS in data 27/03/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa al piano terra

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo
Abitazione di tipo economico [A3] sito in , OMISSIS

Identificativo corpo: Autorimessa al piano terra
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , OMISSIS

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcinate (BG), OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non fa parte di un condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'immobile non fa parte di un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - La scala di accesso non è dotata di sistemi in grado di garantire l'accessibilità degli immobili oggetto di perizia.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dalle indagini condotte presso il nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risultano ACE o APE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa al piano terra
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcinate (BG), OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non fa parte di un condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'immobile non fa parte di un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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: Appartamento al piano primo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle pertinenze nello stato in cui sono attualmente. Infatti il ripostiglio di proprietà al piano terra ha modificato la sua forma e distribuzione rispetto a quello dichiarato catastalmente e presso l'UTC.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	99,30	1,00	99,30
Balcone	sup lorda di pavimento	6,30	0,33	2,08
Ripostiglio al piano terra (nell'attuale configurazione)	sup lorda di pavimento	0,50	4,60	2,30
		106,10		103,68

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Centrale/CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780

Valore di mercato max (€/mq): 870

Identificativo corpo: Autorimessa al piano terra

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle pertinenze nello stato in cui sono attualmente.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Centrale/CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 920

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcinate (BG), OMISSIS

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Autorimessa al piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcinate (BG), OMISSIS

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valore venale con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Calcinatè;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Calcinatè;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano primo. Abitazione di tipo economico [A3] Calcinatè (BG), OMISSIS

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.181,44.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	99,30	€ 870,00	€ 86.391,00
Balcone	2,08	€ 870,00	€ 1.809,60
Ripostiglio al piano terra (nell'attuale configurazione)	2,30	€ 870,00	€ 2.001,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.201,60
Vetustà, stato conservativo ed eventuali opere di manutenzione detrazione del 10.00%			€ -9.020,16
Valore corpo			€ 81.181,44
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.100,00

Autorimessa al piano terra. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Calcinatè (BG), OMISSIS

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.076,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	17,00	€ 920,00	€ 15.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.640,00
Vetustà, stato conservativo ed eventuali opere di manutenzione detrazione del 10.00%			€ -1.564,00
Valore corpo			€ 14.076,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al	Abitazione di tipo	103,68	€ 81.100,00	€ 81.100,00

piano primo	economico [A3]			
Autorimessa al piano terra	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00

12.4**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 91.757,44

Valore diritto e quota € 91.757,44

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **91.600,00**

26-08-2024

L'Esperto alla stima
OMISSIS