

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 82/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ELENA GELATO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Marco Signanini
Codice fiscale: SGNMRC71S17A794N
Studio in: Via Jacopo da Balsamo 8 - 24128 Bergamo
Telefono: Omissis
Fax: Omissis
Email: archisigna@hotmail.it
Pec: architettomarcosignanini@archiworldpec.it

Beni in **Pontirolo Nuovo (BG)**
Località/Frazione
VIA PUCCINI N. 2

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: 001 Appartamento e Box.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: 001 Appartamento e Box.....	8
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: 001 Appartamento e Box.....	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: 001 Appartamento e Box.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: 001 Appartamento e Box.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo:.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: 001 Appartamento e Box.....	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: 001 Appartamento e Box.....	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ELENA GELATO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2022 alle 12:10
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Marco Signanini
Data nomina: 12-04-2022
Data giuramento: 05-05-2022
Data sopralluogo: 12-05-2022
Cronologia operazioni peritali: 16-08-2022 Accesso documentazione Comune di Pontirolo Nuovo
16-08-2022 Incontro Amministratore Condominio

Beni in **Pontirolo Nuovo (BG)**
VIA PUCCINI N. 2

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 001 Appartamento e Box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PUCCINI N. 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 OMISSIS 2 OMISSIS, foglio 9, particella 3572, subalterno 4, scheda catastale T436290, indirizzo VIA GIACOMO PUCCINI n. 2 , piano Piano 1, comune PONTIROLO NUOVO (Codice:G867), categoria A3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 86 mq, rendita € 255,65 euro

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

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

Confini: L'appartamento confina per un lato con il subalterno 3, con vano scalo comune e con prospetto su parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 OMISSIS 2 OMISSIS, foglio 9, particella 3864, subalterno 4, scheda catastale T184999, indirizzo VIA PUCCINI n. 2, piano T, comune PONTIROLO NUOVO (Codice:G867), categoria C/6, classe 2, consistenza 1 vano, superficie 13 mq, rendita € 21,02 euro

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

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

Confini: l'autorimessa confina per un lato con il subalterno 5, per un secondo lato con il subalterno 3 e per un terzo lato con area comune

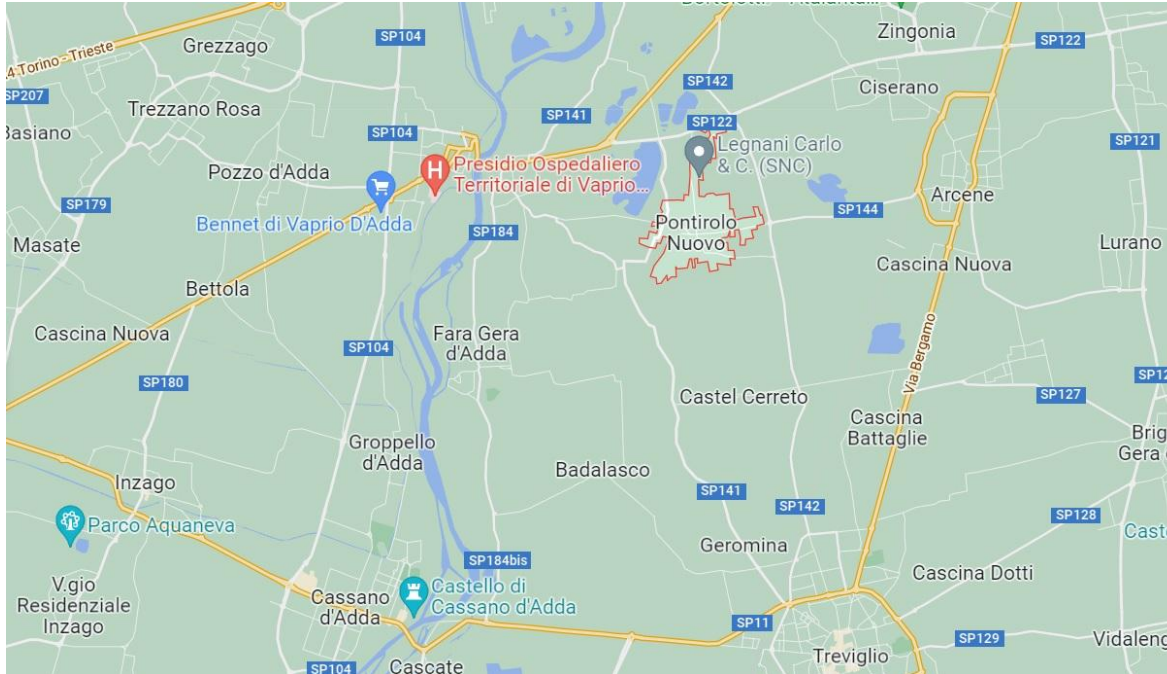
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Pontirolo Nuovo [punti'ro:lo 'nwɔ:vo] (Puntiròl [punti'røl] in dialetto bergamasco ,e semplicemente Pontirolo fino al 1863 è un comune italiano di 4 908 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia. Situato nella media pianura bergamasca, a circa 17 chilometri a sud-ovest dal capoluogo orobico, ha un'altitudine media di 155 m s.l.m.



Storia

Il nome romano Il nome Pontirolo deriva dal termine latino Pons Aureoli, il Ponte di Aureolo. Per quanto negli annali si possano trovare prove dell'esistenza di un villaggio abitato già in epoca alto-medievale Pontirolo Nuovo venne riconosciuto come comune soltanto nel 1570. L'aggettivo "nuovo" serviva ai tempi per distinguere il borgo da Pontirolo Vecchio, che ha ormai cambiato nome in Canonica d'Adda. Il fatto storico da cui ha tratto origine il nome di Pons Aureoli fu il seguente: nell'anno 268 d.C., nei pressi di questo ponte si scontrarono l'imperatore Gallieno e Manio (alcune fonti citano Mario) Acilio Aureolo, nominato comandante della cavalleria appunto da Gallieno e poi, a sua volta, proclamato imperatore dai propri soldati. Gallieno riuscì nel tentativo di fermare il generale ribelle che dovette rifugiarsi a Milano. Nel corso dell'assedio che ne seguì, Gallieno venne ucciso in una congiura alla quale pare non fosse estraneo il suo successore Claudio II il Gotico. La resa al nuovo imperatore non salvò la vita ad Aureolo che venne trucidato dalla guardia pretoriana di quest'ultimo apparentemente per vendicare il suo tradimento nei confronti di Gallieno. Comunque siano andati i fatti storici, il ricordo della battaglia combattuta presso il suddetto ponte rimase tanto vivo che, da allora, quel luogo venne chiamato Ponte di Aureolo. Le fondazioni del castrum romano Molti indizi inducono a pensare che Pontirolo Nuovo sia sorto sulle fondazioni di un castrum romano, più propriamente un accampamento militare posto a difesa del ponte Aureolo; su una rupe che costituiva il terragium, arroccato su un naturale elemento di difesa, che dominava la pianura antistante l'Adda. Il castrum militare romano era originariamente costituito da un lotto quadrangolare, suddiviso in 4 porzioni: al centro la piazza d'armi dove erano disposte le tende e successivamente le abitazioni dei militari o gli edifici di pubblica utilità e culto. I restanti settori erano uniformemente divisi in quadrati occupati da corti, i cui ingressi erano disposti sugli assi del tracciato viario. Il paese di Pontirolo Nuovo rispecchia, ancor oggi, questa conformazione: nel centro la piazza principale; le vie più importanti sono quelle che formano la piazza stessa; le case coloniche tutte a cortile, aggregate tra loro secondo il tipico sistema delle corti romane, hanno portoni ed ingressi che concludono le vie del borgo. Osservando la mappa di Pontirolo possiamo notare come la dimensione delle carreggiate delle strade e la superficie dei lotti sia, per lo più, la medesima in tutto il centro storico. È un'ulteriore conferma di come l'impianto del paese sia sorto da un'unica idea progettuale e che tale crescita e sviluppo, così controllati, non possono essere avvenuti in epoca medievale, dove l'uniformità dei tracciati e delle edificazioni era una casualità piuttosto che una regola costruttiva. L'insediamento militare, come prassi, fu

poi trasformato in centro agricolo e mantenne le strutture già edificate e la primitiva organizzazione urbana. L'espansione medioevale Per quanto il ponte abbia dato nome al paese di Pontirolo (che è bene ricordare coincide con il centro abitato di Canonica d'Adda), molto probabilmente fu anche la causa, se non della nascita, dell'espansione del villaggio chiamato in seguito Pontirolo Nuovo; la posizione strategica in cui questo passaggio obbligato era posto aveva sempre reso vulnerabile il paesello sulle rive dell'Adda ad attacchi e saccheggi a opera dei più disparati eserciti; il più famoso fu l'assedio e l'occupazione del borgo nel 1160 da parte dell'esercito comandato da Federico I detto "il Barbarossa". Nel Codex diplomaticus civitatis et ecclesiae Bergomatis di Mario Lupo, scritto nel 1784, troviamo questo passaggio: «Quindi [Federico Barbarossa] condusse l'esercito al di là del fiume Adda e non senza una cruenta battaglia occupò Pontirolo e il ponte là costruito dai milanesi e la chiesa. Quindi partì con gli stessi cavalieri e fanti di Lodi alla volta del ponte che i milanesi avevano ricostruito con loro grandissime spese presso Pontirolo e, bruciandolo, devastò il paese e distrusse anche lo stesso ponte». È perciò verosimile che in alcuni di questi fatti il villaggio fosse così malconco dalla furia e dalle depredazioni dei soldati, che gli abitanti, risoluti di togliersi ai pericoli di nuovi danni, si trasferissero a edificare o crescere l'attuale Pontirolo Nuovo, posto in un luogo più sicuro e non molto lontano da Canonica. La nascita del comune Tra il XIV ed il XV secolo il territorio fu interessato da numerosi scontri tra la Repubblica di Venezia e il Ducato di Milano, che aspiravano a ottenere il predominio sulla zona. La questione venne risolta con la costruzione del fosso bergamasco, canale artificiale che serviva a delimitare i possedimenti tra le due entità politiche. Questo passava a nord di Pontirolo Nuovo, delimitandone il territorio amministrativo e includendolo di fatto nell'area soggetta all'influenza milanese. Nel XVI secolo si assistette a vari avvenimenti che caratterizzano la storia di Pontirolo. Uno di questi fu il passaggio della Lombardia agli spagnoli che, guidati da Carlo V, avevano sconfitto il re di Francia Francesco I. Intanto, dopo l'epidemia del 1360, la peste era tornata a falciare vittime nel biennio 1529-1530 e nel 1576-1577 (la cosiddetta peste di San Carlo Borromeo). Altro flagello, tipico di una zona di frontiera, era quello del banditismo, che continuerà a farsi sentire anche nel secolo successivo. Agli inizi del Cinquecento Pontirolo Nuovo venne interessato sia pur direttamente da un processo per stregoneria che vedeva coinvolta una certa Caterina de Cerbalii, unica imputata di cinque presunte streghe che venne assolta dopo soli quindici giorni di detenzione, a differenza delle altre quattro donne che vennero condannate al rogo e arse pubblicamente sulla riva dell'Adda. Il 16 settembre 1566 la chiesa parrocchiale di Pontirolo Nuovo ricevette la visita pastorale di Carlo Borromeo, arcivescovo di Milano. Dagli atti di tale visita si può ricavare il numero di persone che vivevano nel centro abitato in quel periodo: all'incirca 150 persone, suddivise in 30 famiglie principali (la media di abitanti per famiglia in quel periodo era infatti di 5 persone). Il 28 agosto 1570 nacque ufficialmente il comune di Pontirolo Nuovo in seguito a una divisione dei territori e dei carichi fiscali tra i Canonica e appunto del neonato Pontirolo Nuovo. Questa prima divisione non fu però ritenuta equa dagli "uomini di Pontirolo" e venne perciò rifatta il 31 agosto 1579, con soddisfazione di entrambe le parti in causa. I beni di Pontirolo, comprensivi di quelli della chiesa (che rappresentavano il 75% del totale) ammontavano a 5563 pertiche di terreni di diversa qualità. Naturalmente vennero ripartite anche le varie tasse che andavano dalla tassa sul sale a quella sui cavalli e a quella sull'imbottato (del vino). È in questo periodo (più precisamente in seguito al Concilio di Trento) che il parroco di Pontirolo cominciò a tenere i cosiddetti registri delle anime, cioè dei battesimi, dei matrimoni e delle estreme unzioni, fonte ricchissima per chiunque volesse ricostruire la storia demografica della comunità di Pontirolo. Questi libri esistenti tutt'oggi vengono conservati nella casa parrocchiale. Il Seicento Nel Seicento il dominio spagnolo sulla Lombardia si era ormai consolidato producendo gli effetti negativi che sono stati ben descritti nei Promessi Sposi. Gli anni 1627, 1628, 1629 furono funestati dalla carestia a cui seguì la nefasta epidemia di peste che imperversò fino alla fine del 1630. Curiosamente il nome di Pontirolo Nuovo non viene citato negli elenchi dei paesi colpiti dal flagello, mentre vi compaiono Cassano, Trezzo e Vaprio. Anche per il seicento non mancano notizie interessanti su Pontirolo Nuovo: dai documenti scritti in seguito alla visita pastorale del cardinale Federico Borromeo risulta che gli abitanti del paese fossero aumentati dal secolo precedente, raggiungendo le 467 anime (in questo conteggio non vengono considerati i bambini con meno di due anni, data l'elevata mortalità infantile di quei tempi). Nel periodo della peste la popolazione pontirolese non subì quella flessione tipica dei luoghi più colpiti ma si mantenne all'incirca costante. Negli ultimi anni del secolo viceversa si assistette ad un consistente aumento del numero degli abitanti che raggiunse le 600 unità. Le condizioni sociali erano tipiche del periodo: l'agricoltura risultava sicuramente l'attività economica di gran lunga prevalente; i lavoratori della terra erano soprattutto mezzadri, livellari (piccoli affittuari) ed enfiteuti (affittuari perpetui). Da un documento conservato presso l'archivio parrocchiale si ricavano alcune interessanti informazioni sulle condizioni abitative dei contadini e sui tipi di terreni del comune agli inizi del Seicento. Una casa tipica del tempo veniva così descritta: «Una stanza, nella quale vi sono una cucina, una canipa, due camere con un granaio sopra, una stalla con portichetto, la corticella circondata di mura, un'aia et un orto»

(un'abitazione nella quale vi sono una cucina, un ripostiglio per la canapa, due camere con un granaio sopra, una stalla con un piccolo portico, il cortiletto circondato da un muro, un'aia e un orto). I tipi di terreno ricorrenti nell'elenco delle varie pezze di terra erano i seguenti: arrativa (aratoria), vidata (con filari di viti), laborativa (coltivata) e boschiva.

Monumenti e luoghi d'interesse

Chiesa parrocchiale di San Michele Arcangelo, costruita nel XIX secolo Oratorio campestre dei Santi Faustino e Giovita, antica cappelletta campestre situata in via Treviglio, edificata nel XII secolo e la cui prima testimonianza storica risale al 1155, in una bolla pontificia emanata da papa Adriano IV. Collocato al centro di via Treviglio, nel corso dei secoli si è discusso molte volte sull'opportunità di demolirlo per allargare la carreggiata stradale. Nel restauro del 1998 la strada venne spostata per creare un piccolo giardino pubblico per valorizzare l'area.

Geografia antropica

Il territorio comunale non comprende frazioni, tuttavia sono presenti diverse località e molte caschine.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: La copertura internet nella città di Pontirolo Nuovo si caratterizza con un 10.57% di copertura in ADSL con velocità media di 10.95 Mb , la fibra eVDSL fino a 200Mb raggiunge il 86.54% di copertura de.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Arcene, Boltiere, Brembate, Canonica d'Adda, Ciserano, Fara Gera d'Adda, Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco fiume D'Adda.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di San Michele Arcangelo, costruita nel XIX secolo.

Principali collegamenti pubblici: BUS - Treviglio - Vaprio d'Adda - Trezzo Sull'Adda , BUS - Bergamo - Verdello - Treviglio (F)



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **001 Appartamento e Box**

L'edificio è il risultato di due rettangoli contigui e sfalsati. Il nostro appartamento in oggetto si trova nel rettangolo più stretto, edificio di quattro piani sopra terra ed ha un sottotetto. L'edificio non è dotato di ascensori. La copertura è a doppia falda con coppi di laterizio. Vi sono terrazzi con parapetto metallico in facciata. L'ingresso che porta agli appartamenti si trova sul lato e si accede tramite cortile comune. La recinzione esterna è in metallo (colore marrone) ed una piccola parte bassa in muratura. Vi è un portone automatizzato per le auto e un portoncino sempre in metallo. I percorsi in pietra. Una parte del cortile vi è la ghiaia (dove il passaggio delle auto) in parte giardino. Il portone della palazzina è in legno. Le scale ed i corridoi sono in pietra bianca (pedata) e rossa (alzata) e il corrimano in metallo. Il fabbricato non ha particolari valenze architettoniche e tiene conto delle caratteristiche della zona e del contesto dei luoghi sia dal punto di vista estetico che tipologico. L'inizio costruzione è prima del 1967. Dalle ricerche fatte in comune (dove non si è trovata nessuna licenza tranne quella successiva del box) edificio potrebbe essere datato 1958 e a fare parte di una lottizzazione del INA Casa (Gesca) di quegli anni (a testimonianza di un inserto in facciata caratteristico e da lì anche il nome del condominio). Il blocco dei box (una stecca rettangolare al confine della proprietà) è successivo fine anni 60 e inizio anni 70. Lo stato di manutenzione interno ed esterno è trascurato mancano piccoli lavori di manutenzione.



STATO INTERNO APPARTAMENTO

Si entra nel appartamento attraverso una porta non blindata (da sostituire) dove si accede ad un disimpegno che a sinistra porta alla zona giorno definita da un soggiorno con ampio terrazzo e cucina e di fronte zona notte composta da un altro disimpegno 2 camere ed un bagno. L'appartamento ha in dotazione anche una cantina al piano terra (con portone in legno da risanare) ed un ulteriore cantina nel solaio (anche essa chiusa da un porta in legno). Vi è poi un autorimessa nel blocco sopra descritto.

AUTORIMESSA

L'autorimessa in oggetto ha un anta metallica a scorrimento è dotata di luce e presa di corrente elettrica attualmente è piena di mobili e altri scarti dei proprietari è dunque difficile da accedere. Lo stato di conservazione è sufficiente.

PAVIMENTI

Il pavimento di quasi tutte le stanze sono rivestite da piastrelle pietra granagliata liscia 20x20 colore bianco e nero. Il Bagno piastrelle ceramiche 30X30 bianche, il terrazzo in pietra.

PARETI

Le pareti dell' appartamento sono tutte intonacate e pitturate di vari colori ed la loro situazione non è ottimale sopra tutto nella zona notte dove vi sono esfoliazioni e grosse macchie di umidità la situazione peggiore è nel bagno che è al limite della abitabilità e dove urge un urgente risanamento ma anche nelle stanze in corrispondenza delle pareti esterne. Il bagno e poi è rivestito per tutte le pareti fino ad una altezza di 1,40 m da piastrelle ceramiche 15X15 bianche. L' angolo cottura e preparazione cibi della cucina ha le stesse piastrelle 15X15 di colore bianco fino un altezza di 2 m.

SOLAIO

I solai sono sono intonacati a civile, e tinteggiati colore bianco non ben isolati, la situazione è simile alle pareti in prossimità delle stesse perché presentano grosse macchie di umidità e anche qui soprattutto nel bagno.

INFISSI

La porta di ingresso non è blindata. Le porte sono a battente in legno dipinte di bianco (alcune in legno vetro). Le finestre e porta-finestre sono in legno sono in legno sprovviste di doppio vetro a isolamento termico le tapparelle sempre in legno da restaurare. Gli infissi sarebbero da risanare e/o sostituire.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è costituito da cavi sotto traccia ed è ben munito di punti luce e di interruttori esterni in plastica dorata protetti distribuiti su tutta l'unità abitativa da segnalare delle mancanze. Tale circuito comprende un impianto telefonico e tv, e citofono. L'impianto risulta in discreto stato di conservazione.

IMPIANTO IDRICO

L'impianto idrico è a norma non vi sono perdite evidenti. Vi è un lavabo nel angolo cottura e nel bagno dove vi è anche una piccola vasca da bagno un wc il tutto in sufficiente stato di conservazione.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

È presente un impianto di riscaldamento e autonomo a gas a norma. La caldaia si trova nel terrazzo. Sono presenti termosifoni in ghisa da ripristinare da scrostare dalla ruggine superficiale e ridipingere.

Superficie complessiva di circa mq **86,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: Fine anni 50 inizio anni 60

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non è mai stato ristrutturato vi sono aggiunti i box negli anni 70

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

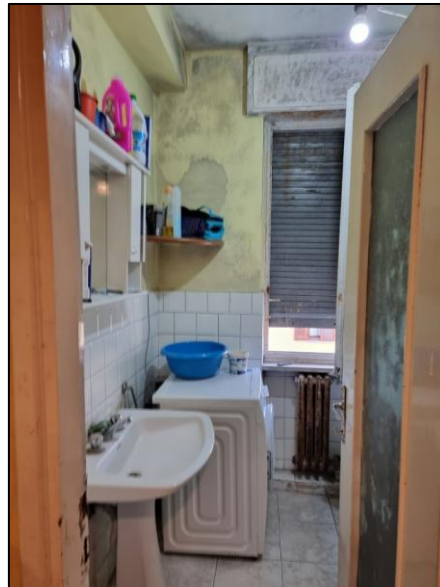
Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: CONCLUSIONI

Viste le caratteristiche della palazzina e del appartamento e lo stato di conservazione è mediocre. Tra le varie cose Sono da sostituire gli infissi esterni da ripristinare quelli interni risanare quelli interni e risanare la zona notte nelle pareti e solaio con nuova tintura adeguata (tale risanamento è stato considerato in regime forfettario sia nel valore dato alla casa sia nelle detrazioni considerate).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Fine anni 50 inizio anni 60
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a Gas
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 703 del 1970

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: per sanatoria

Per lavori: sanatoria di nuova costruzione (autorimessa)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/07/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 26/10/1970 al n. di prot. 1728

NOTE: la pratica riguarda l'autorimessa.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 001 Appartamento e Box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PUCCINI N. 2

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

Note generali: Per il corpo del fabbricato Gescal dove si trova l'appartamento in oggetto non è stata trovata pratica (pur consultando manualmente gli antichi registri cartacei). Il fabbricato è comunque anteriore al 1967 e costruito tra la fine degli anni 50 inizio anni 60 (probabilmente nel 1958).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 001 Appartamento e Box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PUCCINI N. 2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.2 del 20/01/2012 n.3 del 24/01/2012
Zona omogenea:	B5
Norme tecniche di attuazione:	Sono ammessi gli interventi di manutenzione restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con i parametri sotto elencati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9,70 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: 001 Appartamento e Box.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PUCCINI N. 2

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/07/1988**. In forza di Impianto meccanografico

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **07/04/2001**. In forza di VOLTURA D'UFFICIO; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/04/2001 al 14/07/2004. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/07/2004 al. In forza di VOLTURA D'UFFICIO; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/06/2005 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 24/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 198000; Importo capitale: € 110.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ufficiale giudiziario di Bergamo in data 06/12/2010 rep.2795/2010 registrato a Bergamo in data 29/12/2010 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ufficiale giudiziario di Bergamo in data 14/02/2022 rep.121 registrato a Tribunale di Bergamo in data 10/03/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 001 Appartamento e Box

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:

No

Identificativo corpo: 001 Appartamento e Box
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG), VIA PUCCINI N. 2

Spese di gestione condominiale:-

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: 2602,68 euro in data 18/08/2022

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 001 Appartamento e Box

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
		86,00		86,00

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: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori:

001 Appartamento e Box 1. Box	Identificato al n. particella 3864 subalterno 4 Posto al piano terra Composto da un locale Sviluppa una superficie complessiva di 13 mq Destinazione urbanistica: C6 Valore a corpo: € 7500 Note: Nella stima è già considerata la ribalta di chiusura da sostituire. Presente luce e corrente elettrica
001 Appartamento e Box 2. Cantina	Posto al piano terra Valore a corpo: € 2000
001 Appartamento e Box 3. Sottotetto non abitabile	Posto al piano 4 Composto da porzione di sottotetto Valore a corpo: € 1600 Note: Porzione di sottotetto chiuso ad uso magazzino

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

no

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

Note OMISSIS

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

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, adotto la stima sintetica comparativa, assumendo come parametro il metro quadrato, riferito alla superficie reale, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita, per gli immobili simili a quello in oggetto. In analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona urbana, tenuto conto della sua condizione di stabilità, di manutenzione e stato di conservazione, dei punti sottolineati in precedenza, della sua vicinanza ai mezzi pubblici di comunicazione; tenuto conto degli spazi di cui dispone e di quant'altro sopra descritto, in conformità peraltro all'ultimo accertamento della Borsa Immobiliare di BERGAMO e provincia e della banca dati delle quotazioni immobiliari del Agenzia delle Entrate arrivando poi ad una valutazione a corpo del tutto.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Pontirolo Nuovo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la provincia di Pontirolo nuovo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1000 euro mq .

12.3 Valutazione corpi:

**001 Appartamento e Box. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box, con annesso Cantina, con annesso Sottotetto non abitabile
Pontirolo Nuovo (BG), VIA PUCCINI N. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.920,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	86,00	€ 900,00	€ 77.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.400,00
Opere di risanamento interne detrazione del 20.00%			€ -15.480,00
Valore corpo			€ 61.920,00
Valore accessori			€ 11.100,00
Valore complessivo intero			€ 73.020,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.020,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
001 Appartamento e Box	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box, con annesso Cantina, con annesso Sottotetto non abitabile	86,00	€ 73.020,00	€ 73.020,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 70.020,00
Valore diritto e quota	€ 70.020,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 70.020,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

BENE IMMOBILE: IL DEBITORE ESECUTATO E' UNA PERSONA FISICA: Sono passati più di 5 anni dalla ultimazione costruzione ripristino.

24-08-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Signanini