

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 131/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Paolo Belotti
Codice fiscale: BLTPLA66C10A794D
Studio in: Via F.lli Pagani 5 - 24060 Castelli Calepio
Telefono: 030-7438864
Fax: 030 7349329
Email: architettop.belotti@libero.it
Pec: paolo.belotti@archiworldpec.it

Beni in **Valgoglio (BG)**
Località/Frazione **località Mazzocca**
Via Pizzo Salina 9

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento	5
Corpo: Autorimessa pertinenziale.....	5
Corpo: Autorimessa.....	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamento	7
Corpo: Autorimessa pertinenziale.....	10
Corpo: Autorimessa.....	12
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: Appartamento	14
Corpo: Autorimessa pertinenziale.....	14
Corpo: Autorimessa.....	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: Appartamento	15
Corpo: Autorimessa pertinenziale.....	15
Corpo: Autorimessa.....	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: Appartamento	16
Corpo: Autorimessa pertinenziale.....	16
Corpo: Autorimessa.....	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
Corpo: Appartamento e Autorimessa pertinenziale e Autorimessa	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: Appartamento	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	19
Corpo: Appartamento	19
Corpo: Autorimessa pertinenziale.....	19

Corpo: Autorimessa.....	20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	21
11. STATO DI POSSESSO	21
Corpo: Appartamento	21
Corpo: Autorimessa pertinenziale.....	21
Corpo: Autorimessa.....	21
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21
Criterio di stima	21
Fonti d'informazione	21
Valutazione corpi.....	22
Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23
Regime fiscale della vendita	23

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2023 alle 10.00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Paolo Belotti

Data nomina: 27-04-2023

Data giuramento: 10-05-2023

Data sopralluogo: 27-06-2023

Cronologia operazioni peritali: Al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire la risposta ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, previa approfondita valutazione degli atti, in conformità all'incarico ricevuto si è proceduto nel seguente modo: - Acquisizione del fascicolo e studio dello stesso - Contatti con il custode nominato per scambio informazioni. - Comunicazioni telefoniche e scambio mail al fine di concordare l'accesso ai beni immobiliari in oggetto. - Indagini svolte presso il Catasto e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. - Richiesta agli uffici catastali dell'Agenzia Entrate di inserimento in banca dati telematica delle schede catastali degli immobili pignorati, in quanto non presenti in sede di consultazione; - Reperimento documentazione depositata presso l'ufficio Tecnico Comunale - Reperimento Atto Notarile di acquisto presso Archivio Notarile di Bergamo - Sopralluoghi presso i beni staggiti. Ultima fase del percorso di accertamento è stata quindi dedicata all'analisi dei dati emersi durante tutta la fase conoscitiva.

Beni in **Valgoglio (BG)**
Località/Frazione **località Mazzocca**
Via Pizzo Salina 9

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: località Mazzocca, Via Pizzo Salina 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 27, particella 2049, subalterno 4, indirizzo VIA MAZZOCCA N. SN, piano 1, comune VALGOGLIO L579, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 VANI, rendita € Euro 183,60

Derivante da: Atto del 12/09/1996 Pubblico Uff. FIGLIOLI FRANCESCO, sede BERGAMO (BG), Rep. n. 666 - COMPRAVENDITA Voltura n. 22475.1/1996 in atti dal 17/01/2000

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 96.99/1000 di area di manovra e giardino condominiale (mapp. 2049/1) e vano scala condominiale (mapp. 2049/2)

Confini: vano scala mapp. 2049/2, area di manovra comune e giardino condominiale mapp. 2049/1, prospetto su giardino esclusivo mapp. 2049/14

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

Dai riscontri effettuati dallo scrivente esperto stimatore, vi è corrispondenza tra i dati catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Autorimessa pertinenziale.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: località Mazzocca, Via Pizzo Salina 9

Note: Trattasi di unità immobiliare ad uso box pertinenziale all'appartamento pignorato (piano 1° sub. 4)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 27, particella 2049, subalterno 16, indirizzo VIA MAZZOCCA N. SN, piano S1, comune VALGOGLIO L579, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 MQ, rendita € Euro 25,00

Derivante da: Atto del 12/09/1996 Pubblico Uff. FIGLIOLI FRANCESCO, sede BERGAMO (BG), Rep. n. 666 - COMPRAVENDITA Voltura n. 22475.1/1996 in atti dal 17/01/2000

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 15,74 di area di manovra e giardino

condominiale (mapp. 2049/1) e vano scala condominiale (mapp. 2049/2)

Confini: muri perimetrali, vano cantina mapp. 2049/13, box mapp. 2049/17, area di manovra mapp. 2049/1, box mapp. 2049/15

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

Dai riscontri effettuati dallo scrivente esperto stimatore, vi è corrispondenza tra i dati catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: località Mazzocca, Via Pizzo Salina 9

Note: Trattasi di unità immobiliare ad uso box non pertinenziale all'appartamento pignorato (piano 1° sub. 4)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 27, particella 2049, subalterno 17, indirizzo VIA MAZZOCCA N. SN, piano S1, comune VALGOGLIO L579, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 MQ, rendita € Euro 14,77

Derivante da: Atto del 12/09/1996 Pubblico Uff. FIGLIOLI FRANCESCO, sede BERGAMO (BG), Rep. n. 666 - COMPRAVENDITA Voltura n. 22475.1/1996 in atti dal 17/01/2000

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 9,50/1000 di area di manovra e giardino condominiale (mapp. 2049/1) e vano scala condominiale (mapp. 2049/2)

Confini: vano cantina mapp. 2049/13, box mapp. 2049/18, area di manovra mapp. 2049/1, box mapp. 2049/16

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

Dai riscontri effettuati dallo scrivente esperto stimatore, vi è corrispondenza tra i dati catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il piccolo comune di Valgoglio, in provincia di Bergamo, posto ad un'altezza di 930 m s.l.m. e con superficie di circa 32 km², è sito in val Sanguigno, diramazione dell'alta Valle Seriana, a distanza di circa 45 km dal capoluogo di provincia. Caratterizzato da un nucleo abitato principale, dotato dei principali servizi municipali (municipio, posta, farmacia, esercizi pubblici) e da piccoli insediamenti rurali sparsi sul territorio montuoso boschivo, il comune orobico presenta i caratteri tipici del borgo montano, con una popolazione residente di circa 590 abitanti, a cui si aggiungono nei periodi festivi, i villeggianti. Non si rilevano particolari dotazioni ricettive (hotel, resort, ristoranti, attrazioni turistiche), ma il paese vallivo riscuote un discreto interesse per il turismo di tipo escursionistico, stante la presenza di numerosi sentieri montani e la vicinanza con alcune delle note località sciistiche orobiche (Monte Pora, Spiazzi di Gromo, Castione della Presolana, Colere) ed l'attrazione paesaggistica rappresentata dal sistema di laghetti alpini (lago Nero, laghi Gemelli, ecc.) posti sulle pendici montuose a nord dell'abitato di Valgoglio. Il quartiere in cui è sito il complesso condominiale, denominato Condominio Panoramico, di cui fanno parte le unità immobiliari in perizia, risulta caratterizzato dalla presenza di numerose palazzine plurifamiliari, edificate in virtù di successive lottizzazioni avvenute negli anni '90 del XX secolo, come espansioni a vocazione "turistica" della località Mazzocca, posta a circa 1 km a monte del nucleo storico di Valgoglio.

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: località turistiche

Importanti centri limitrofi: CLUSONE.

Attrazioni paesaggistiche: PREALPI OROBICHE.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 1 KM (PIAZZA TIRABOSCHI)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento posto al piano primo/sottotetto di palazzina condominiale di 12 u.i. (11 appartamenti con box pertinenziale + 1 autorimessa), composto da soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, camera e bagno, oltre a vano solaio/sottotetto e n. 2 balconi. L'accesso all'appartamento in parola, posto in testata ovest allo stabile condominiale e con affaccio libero sui lati sud, ovest e nord, avviene per tramite una delle scale condominiali che disimpegna n. 4 u.i. (2 p.T. + 2 p. 1°).

Superficie complessiva di circa mq **116,90**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1993 - agibilità 1996

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (media) - soletta copertura inclinata

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stabile condominiale, avente caratteristiche e finiture ordinarie per la zona, con facciate intonacate al civile e tinteggiate, zoccolatura in pietrame, scuri in legno e tetto a falde con manto in tegole presenta un complessivo buono stato di manutenzione.

L'appartamento in parola si presenta in discrete/buone condizioni di manutenzione; non risultano attivi, seppur esistenti, gli impianti termico ed elettrico per mancato rinnovo da parte del debitore esecutato dei contratti di fornitura; si è rilevata presenza di macchie per infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura, nella parete nord della camera da letto, ora apparentemente risolta. Nel complesso l'appartamento necessita di opere di manutenzione (carteggiatura e riverniciatura) relativamente agli scuri dei serramenti esterni ed alle tavole in legno dei parapetti balconi, oltre ad opere di tinteggiatura a tempera delle pareti interne.

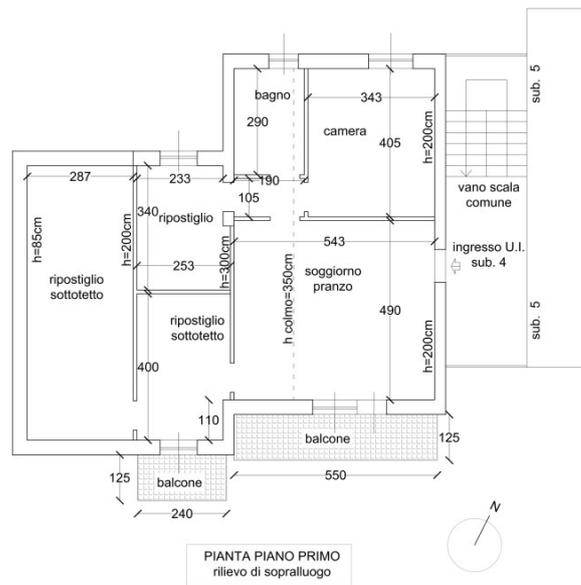
Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone Note: I pannelli in legno dei parapetti dei balconi necessitano di manutenzione mediante carteggiatura e riverniciatura
Copertura	tipologia: a falde materiale: solette copertura latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: ottime
Travi	materiale: c.a. condizioni: ottime
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno

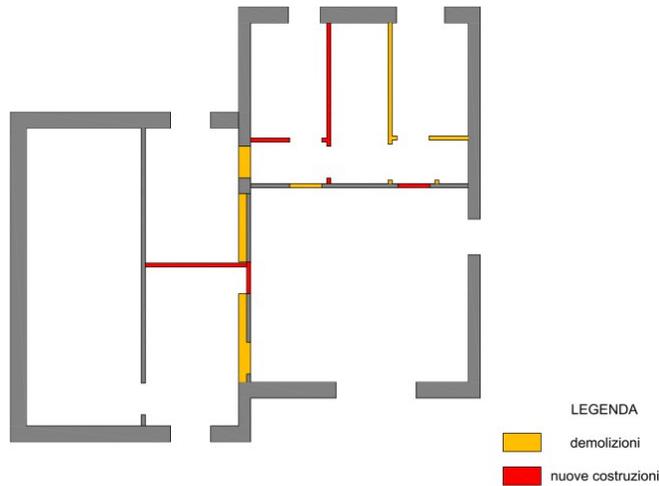
	condizioni: buone Note: Le persiane in legno necessitano di manutenzione
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cemento coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone
Varie	
pareti interne intonacate e tinteggiate; le pareti interne, soprattutto quelle della camera da letto, necessitano di manutenzione mediante ritinteggiatura a tempera.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1993
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo con caldaia murale a gas metano
<i>Stato impianto</i>	funzionante
<i>Potenza nominale</i>	-
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1993
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



Planimetria rilievo perito



evidenziazione difformità



vista complesso condominiale



vista soggiorno



vista aerea immobile

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

Vano box di pertinenza all'appartamento (sub. 4) posto al piano seminterrato, con accesso dall'area di manovra comune (mapp. 2049/1)

Superficie complessiva di circa mq **24,40**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1993- agibilità 1996

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'autorimessa pertinenziale si presenta in buone condizioni di manutenzione, dotata di serramento basculante con azionamento manuale, pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti tinteggiate, impianto elettrico e di illuminazione.

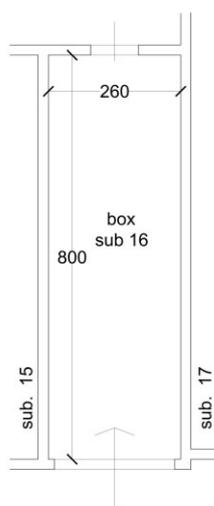
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: BASCULANTE materiale: acciaio zincato

	accessori: senza maniglione antipánico condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone

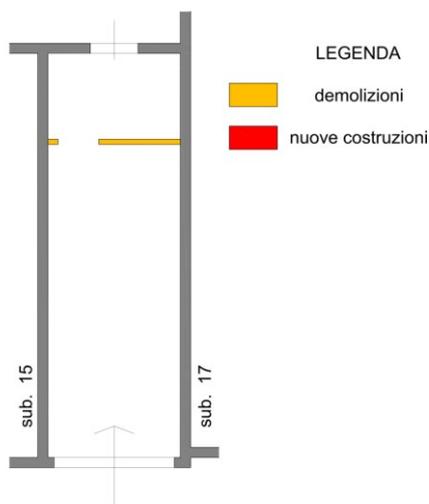
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1993
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO



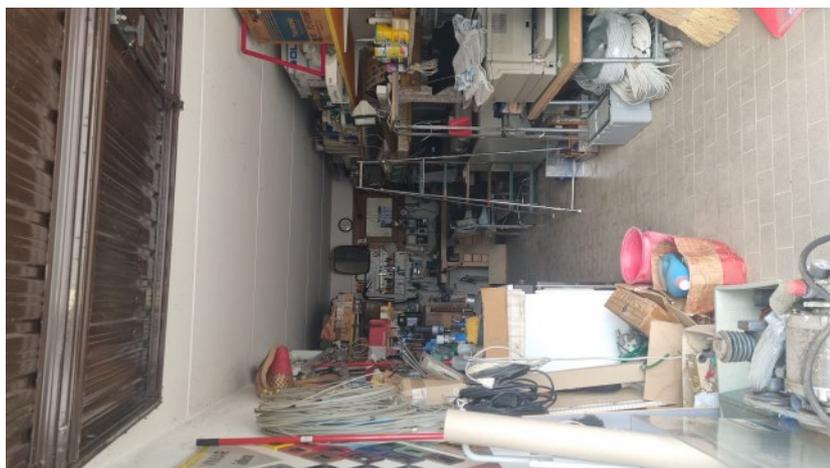
PIANTA PIANO INTERRATO
rilievo di sopralluogo

pianta rilievo perito



PIANTA PIANO INTERRATO
rilievo di sopralluogo

difficoltà rilevate



vista interna box

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

Vano box posto al piano seminterrato, con accesso dall'area di manovra comune (mapp. 2049/1)

Superficie complessiva di circa mq **19,50**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1993 - agibilità 1996

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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

Stato di manutenzione generale: buono

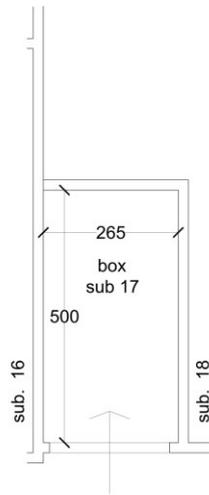
Condizioni generali dell'immobile: L'autorimessa si presenta in buone condizioni di manutenzione, dotata di serramento basculante con azionamento manuale, pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti tinteggiate, impianto elettrico e di illuminazione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: BASCULANTE materiale: acciaio zincato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone

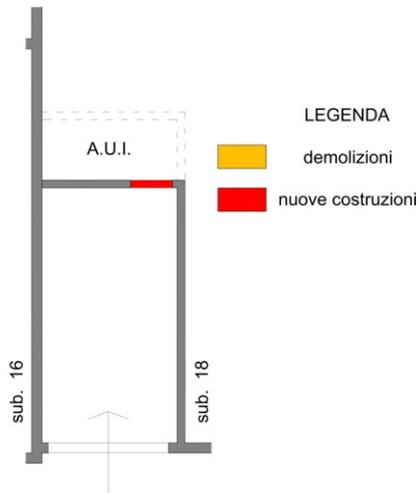
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1993
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO



PIANTA PIANO INTERRATO
rilievo di sopralluogo

pianta rilievo perito



PIANTA PIANO INTERRATO
rilievo di sopralluogo

difformità rilevate



vista interna box

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: località Mazzocca, Via Pizzo Salina 9

Numero pratica: 493/92

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/09/1992 al n. di prot. -

Rilascio in data 12/12/1992 al n. di prot. 134

Abitabilità/agibilità in data 29/06/1996 al n. di prot. -

NOTE: Dalla consultazione delle pratiche edilizie depositate presso il comune di Valgoglio (BG) effettuata dallo scrivente Esperto stimatore in data 29/07/2023, non sono state rinvenute le piante dell'immobile, ma solo le sezioni (tav. 3) ed i prospetti (tav. 4), relative all'ultima C.E. n. 529/503 prot. n. 138 del 09/10/1993 quale 2^a variante alla C.E. originaria n. 493/92, come variata dalla C.E. n. 503/493. Questo comporta che, sulla scorta delle uniche piante (tav. 2) rinvenute nella documentazione depositata presso i Pubblici Uffici e relative alla C.E. n. 503/493 di 1^a Variante alla C.E. originaria, non è stato possibile verificare compiutamente la conformità edilizia tra l'attuale assetto dei luoghi, come rilevato dall'Esperto in sede di sopralluogo e quanto riportato negli elaborati grafici consultabili. Si precisa che gli elaborati grafici catastali sono perfettamente conformi allo stato attuale dei luoghi.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Autorimessa pertinenziale e Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: località Mazzocca, Via Pizzo Salina 9

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'unità immobiliare ad uso appartamento, qualora non sia possibile rinvenire elaborati grafici dell'ultima variante corrispondenti allo stato attuale dei luoghi, presenta difformità di lieve entità sanabili mediante pratica CILA con versamento di sanzione pecuniaria

Identificativo corpo: Autorimessa pertinenziale.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: località Mazzocca, Via Pizzo Salina 9

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: rappresentazione corretta del vano autorimessa

Note: La pratica di CILA in sanatoria, qualora non si dovesse dimostrare la conformità edilizia per assenza di elaborato grafico comprovante la legittimità dei luoghi, riguarda sia l'appartamento che l'autorimessa pertinenziale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Come già esposto in relazione al corpo Appartamento, l'Esperto stimatore non ha potuto esaminare la pianta del piano autorimesse, relativa all'ultima concessione edilizia (C.E. n. 529/503) in 2^a variante alla C.E. originaria (C.E. n.493/92). Pertanto sulla scorta dell'ultima planimetria disponibile in archivio comunale e relativa alla 1^a variante (C.E. 503/493) alla C.E. originaria, si riscontrano minime difformità riconducibili alla mancata realizzazione di vano cantina nel retro dell'autorimessa, mentre nello stato attuale il box presenta vano unico.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: località Mazzocca, Via Pizzo Salina 9

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: corretta rappresentazione del vano autorimessa

Note: La pratica di CILA in sanatoria, qualora non si dovesse dimostrare la conformità edilizia per assenza di elab-

orato grafico comprovante la legittimità dei luoghi, riguarda sia l'appartamento che l'autorimessa pertinenziale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Come già esposto in relazione al corpo Appartamento, l'Esperto stimatore non ha potuto esaminare la pianta del piano autorimesse, relativa all'ultima concessione edilizia (C.E. n. 529/503) in 2^ variante alla C.E. originaria (C.E. n.493/92). Pertanto sulla scorta dell'ultima planimetria disponibile in archivio comunale e relativa alla 1^ variante (C.E. 503/493) alla C.E. originaria, si riscontrano minime difformità riconducibili alla mancata realizzazione di vano cantina nel retro dell'autorimessa, mentre nello stato attuale il box presenta vano unico.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: località Mazzocca, Via Pizzo Salina 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	d.C.C. n. 189 del 22/07/2013 e succ. varianti
Zona omogenea:	TUC/BR1 Ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato completamente edificati
Norme tecniche di attuazione:	art. 39 delle N.T.A. del Piano delle Regole: destinazione ammessa R. residenziale.
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:	Uf= 0.8 mc/mq
Rapporto di copertura:	non espresso
Altezza massima ammessa:	2 piani abitabili + 1 mansardato - h. max 9,50 m
Volume massimo ammesso:	non espresso
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Autorimessa pertinenziale.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: località Mazzocca, Via Pizzo Salina 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	d.C.C. n. 189 del 22/07/2013 e succ. varianti
Zona omogenea:	TUC/BR1 Ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato completamente edificati
Norme tecniche di attuazione:	art. 39 delle N.T.A. del Piano delle Regole: destinazione ammessa R. residenziale.
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:	Uf= 0.8 mc/mq

Rapporto di copertura:	non espresso
Altezza massima ammessa:	2 piani abitabili + 1 mansardato - h. max 9,50 m
Volume massimo ammesso:	non espresso
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: località Mazzocca, Via Pizzo Salina 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	d.C.C. n. 189 del 22/07/2013 e succ. varianti
Zona omogenea:	TUC/BR1 Ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato completamente edificati
Norme tecniche di attuazione:	art. 39 delle N.T.A. del Piano delle Regole: destinazione ammessa R. residenziale.
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:	Uf= 0.8 mc/mq
Rapporto di copertura:	non espresso
Altezza massima ammessa:	2 piani abitabili + 1 mansardato - h. max 9,50 m
Volume massimo ammesso:	non espresso
Residua potenzialità edificatoria:	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: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: località Mazzocca, Via Pizzo Salina 9

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

Identificativo corpo: Autorimessa pertinenziale.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: località Mazzocca, Via Pizzo Salina 9

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: località Mazzocca, Via Pizzo Salina 9

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Autorimessa pertinenziale e Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/10/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 9000; Importo capitale: € 6211,30.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/06/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 14200,00; Importo capitale: € 5460,89.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMM a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 10/06/2015 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMM a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/10/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMM a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Autorimessa pertinenziale e Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valgoglio (BG), Via Pizzo Salina 9

Non si rilevano gravami da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valgoglio (BG), Via Pizzo Salina 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600 circa (in soluzione unica con box pertinenziale).

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: € 4.974,31. Importo insoluto in capo al debitore esecutato relativo alle spese condominiali esercizio ordinario periodo 2022-2023, sia per appartamento (sub. 4) e n. 2 box (sub 16 e sub 17), come fornito allo scrivente dall'Amministratore del Condominio Panoramico, stabile a cui appartengono i beni staggiti

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 96,99/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'abitazione posta al piano primo, risulta accessibile solo mediante vano scala comune, attualmente non dotato di dispositivo servoscala, ma tecnicamente in-stallabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

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 rilevati

Avvertenze ulteriori: non rilevati

Identificativo corpo: Autorimessa pertinenziale

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valgoglio (BG), Via Pizzo Salina 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600 circa (in soluzione unica con appartamento di pertinenza).

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: € 4.974,31. Importo insoluto in capo al debitore esecutato relativo alle spese condominiali esercizio ordinario periodo 2022-2023, sia per appartamento (sub. 4) e n. 2 box (sub 16 e sub 17), come fornito allo scrivente dall'Amministratore del Condominio Panoramico, stabile a cui appartengono i beni staggiti

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 15,74/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'accesso all'autorimessa avviene dal corsello di manovra al piano strada.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati

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 rilevati

Avvertenze ulteriori: non rilevate

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valgoglio (BG), Via Pizzo Salina 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 70 circa.

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: € 4.974,31. Importo insoluto in capo al debitore esecutato relativo alle spese condominiali esercizio ordinario periodo 2022-2023, sia per appartamento (sub. 4) e n. 2 box (sub 16 e sub 17), come fornito allo scrivente dall'Amministratore del Condominio Panoramico, stabile a cui appartengono i beni staggiti

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 9,50/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'accesso all'autorimessa avviene dal corsello di manovra al piano strada.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

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 rilevati

Avvertenze ulteriori: non rilevate

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Appartamento**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della consistenza (superficie commerciale ragguagliata) dell'immobile ad uso abitazione, vengono considerate per intero le superfici lorde dei muri perimetrali dell'u.i. non confinanti con altre proprietà. Il vano sottotetto, complanare e accessibile direttamente dal vano cucina, pur presentando finiture assimilabili all'abitazione (pavimenti piastrellati e pareti intonacate e tinteggiate, con aero-illuminazione da lucernario), presenta altezza media interna di cm 145 circa, pertanto non comodamente utilizzabile e pertanto viene attribuito un coefficiente d'uso pari al 25%; i balconi, protetti dalla falda del tetto e con affaccio panoramico vengono valutati al 33% del valore intero.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
ri-postiglio/sottotetto o collegato direttamente	sup lorda di pavimento	27,00	0,25	6,75
balconi	sup lorda di pavimento	9,90	0,33	3,27
		116,90		90,02

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: 2-2022

Zona: VALGOGLIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: Autorimessa pertinenziale**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale dell'autorimessa viene determinata al lordo dei muri d'ambito, considerando il 50% dei muri condivisi con altre proprietà attigue

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	24,40	1,00	24,40
		24,40		24,40

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: 2-2022

Zona: Valgoglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 310

Valore di mercato max (€/mq): 465

Identificativo corpo: Autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'autorimessa viene determinata al lordo dei muri d'ambito, considerando il 50% dei muri condivisi con altre proprietà attigue

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	19,50	1,00	19,50
		19,50		19,50

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: 2-2022

Zona: Valgoglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 310

Valore di mercato max (€/mq): 465

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il lotto composto da appartamento con autorimessa pertinenziale e autorimessa aggiuntiva non si ritiene comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valgoglio (BG), Via Pizzo Salina 9

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: in sede di sopralluogo dello scrivente, effettuato in data 27/06/2023 alla presenza del Custode incaricato nelle Procedura esecutiva, si è riscontrata la dismissione dei contratti di fornitura di energia elettrica e gas metano, coerentemente con quanto dichiarato dal debitore e cioè che l'attuale suo domicilio è presso il figlio, residente in altra provincia.

Identificativo corpo: Autorimessa pertinenziale

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valgoglio (BG), Via Pizzo Salina 9

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valgoglio (BG), Via Pizzo Salina 9

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il metodo di valutazione utilizzato si basa sul confronto di mercato (market comparison approach) mediante comparazione ponderata dei prezzi e caratteristiche di immobili simili a quello in perizia, realmente esistenti e recentemente compravenduti.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valgoglio (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Consultazioni compravendite registrate, come consultabili sul sito dell'Agenzia delle Entrate riferite al comune di Valgoglio, nell'intervallo temporale tra il 2021 e il 2022; contatto diretto con agenti immobiliari operanti sul mercato immobiliare della Valle

Seriana; consultazioni inserzioni di vendita di immobili della medesima zona, simili per caratteristiche e consistenza, presenti sul web; consultazione dei bollettini dei valori immobiliari della provincia di Bergamo, in particolare la pubblicazione "Listino Prezzi Immobili" n. 28 anno 2022 curato dalla FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la zona di riferimento (Valgoglio) i parametri medi oscillano tra €/mq 700,00 per appartamenti datati, ma in buone condizioni e €/mq 900,00 - 1.000,00 per immobili più recenti (circa 20 anni).

Nel caso di specie, trattandosi di immobile quale porzione di palazzina di poche unità (11 proprietari) in zona non centrale, ma comodamente raggiungibile e molto panoramica, si ritiene congruo il valore di €/mq 800,00 .

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Valgoglio (BG), Via Pizzo Salina 9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.016,00.

Stante la scelta di utilizzare il criterio di stima sintetica comparativa ponderata (semplificata), ritenuta la più pertinente alla natura del bene staggito, si è provveduto a determinare il valore unitario per le superfici commerciali ragguagliate, sulla scorta dei riscontri dei valori "di mercato" per immobili di zona, similari per epoca e caratteristiche costruttive a quello in perizia: il prezzo medio oscilla tra i 700 e i 900 €/mq per appartamenti in zone semiperiferiche, di oltre 20 anni di età (30 anni).

Sono stati ravvisati i seguenti:

fattori positivi: buono stato di manutenzione; esposizione a sud con vista panoramica; sufficiente dotazione di aree a parcheggio in zona; unità immobiliare libera sui 4 prospetti e posta all'ultimo piano;

fattori negativi: età costruttiva di 30 anni (scarso isolamento termico, vetustà impiantistica); discreta distanza (> 1 km) dai servizi ed esercizi pubblici presenti unicamente nel nucleo centrale di Valgoglio; assenza di ascensore o servoscala e di spazi esterni di proprietà esclusiva.

Pertanto si ritiene congruo attribuire un valore unitario al mq di superficie commerciale ragguagliata di € 800,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	80,00	€ 800,00	€ 64.000,00
ripostiglio/sottotetto collegato direttamente	6,75	€ 800,00	€ 5.400,00
balconi	3,27	€ 800,00	€ 2.616,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.016,00
Valore corpo			€ 72.016,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.016,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.016,00

Autorimessa pertinenziale. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Valgoglio (BG), Via Pizzo Salina 9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	24,40	€ 500,00	€ 12.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.200,00
Valore corpo			€ 12.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.200,00

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Valgoglio (BG), Via Pizzo Salina 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	19,50	€ 500,00	€ 9.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.750,00
Valore corpo			€ 9.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	90,02	€ 72.016,00	€ 72.016,00
Autorimessa pertinenziale	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	24,40	€ 12.200,00	€ 12.200,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,50	€ 9.750,00	€ 9.750,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.698,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
manutenzione scuri, parapetti balconi e pareti interne	€ -2.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 83.767,70
Valore diritto e quota	€ 83.767,70

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 83.767,70
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro, ipotecaria (fissa) e catastale (fissa).

Allegati

Allegato 1: Planimetrie catastali

Allegato 2: Atto acquisto

Allegato 3: Documentazione urbanistica

Allegato 4: Documentazione fotografica

25-08-2023

L'Esperto alla stima

Arch. Paolo Belotti