

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 278/2023

PROMOSSA DA

*"OMISSIS"*

CONTRO

*"OMISSIS"*

*"OMISSIS"*

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Facchinetti  
**Codice fiscale:** FCCFNC63H01E704I  
**Studio in:** Via San Maurizio 14/B - 24065 Lovere  
**Telefono:** 035-960673  
**Fax:** 035-960673  
**Email:** info@ingfacchinetti.it  
**Pec:** francesco.facchinetti@ingpec.eu

Beni in **Gazzaniga (BG)**  
Via Privata Derna n.3

## INDICE

### Lotto 1 - Monolocale

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 06-11-2023 alle 13:00

**Creditore Procedente:** "OMISSIS"

**Esecutato:** "OMISSIS" - "OMISSIS"

**Custode:** Dott. "OMISSIS"

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Facchinetti

**Data nomina:** 21-06-2023

**Data giuramento:** 26-06-2023

**Data sopralluogo:** 05-09-2023

**Cronologia operazioni peritali:**

- Acquisizione visura e scheda catastale vigenti in data 27.06.2023;
- Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico comunale in data 29.06.2023;
- Accesso agli atti del Comune di Gazzaniga effettuato in data 03.08.2023;
- Sopralluogo effettuato in data 05.09.2023;
- Acquisizione documentazione da esecutato relativa all'inagibilità in data 19.09.2023;
- Ulteriore richiesta atti relativi all'inagibilità al Comune a mezzo mail in data 19.09.2023.

Bene in **Gazzaniga (BG)**  
Via Privata Derna n.3

## Lotto 1 - Monocale

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

#### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Privata Derna n.3**

Monocale al P.T. dotato di servizio igienico, antibagno, ripostiglio e di piccolo spazio esterno sul lato ovest dell'edificio.

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

##### **1/4 di "OMISSIS" - piena proprietà**

Cod. Fiscale: "OMISSIS" - Residenza: Via "OMISSIS".

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

##### **3/4 derivanti da "OMISSIS" - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: "OMISSIS" - Ulteriori informazioni sul debitore: deceduta in data 16.09.2018. E' stata nominata Curatrice dell'eredità giacente l'Avv. "OMISSIS", che però, come è stato accertato dal custode nel corso delle operazioni peritali, non ha accettato l'incarico. Dovrà pertanto essere nominato un nuovo curatore dell'eredità giacente.

**Eventuali comproprietari:** nessuno

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

Intestazione: "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") nato a Gazzaniga il 14.03.1971, Proprietà per 1/4; eredità giacente della Sig.ra "OMISSIS" deceduta il 16.09.2018, Proprietà per 3/4;

Immobile: indirizzo: Via Privata Derna n. 3, Gazzaniga (BG); Piani: P.T.

Monocale: foglio 21, particella 3152, subalterno 701, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 57mq, rendita € 154,94; scheda catastale BG0098669 del 02.04.2010.

Derivante da: variazione di destinazione d'uso da negozio ad abitazione avvenuta in data 02.04.2010.

Confini: l'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina (vedasi scheda catastale attualmente vigente, Allegato 1A):

- a nord con l'unità immobiliare di altra proprietà;
- a est con Via Privata Derna;
- a sud con il sub. 6 di altra proprietà;
- a ovest con il giardino di altra proprietà.

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

Si precisa che nell'atto di pignoramento sono indicati evidentemente ancora i dati catastali riportati nel contratto di mutuo ipotecario (risalente all'anno 2007) stipulato prima della variazione catastale del 2010 dovuta al cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione. Non c'è comunque alcun dubbio che l'immobile individuato nell'atto di pignoramento (sez. urb. GA, fg. 21, mapp, 3152, sub.7, cat. C/1, classe 2) sia il medesimo immobile attualmente censito alla sez. urb. GA, fg. 21, mapp, 3152, sub.701, cat. A/3, classe 2.

### 2. DESCRIZIONE

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al piano terra di un edificio di tre piani in via Privata Derna n.3, situato in zona centrale al Comune di Gazzaniga (vedasi documentazione fotografica Allegato 5 - fotografia n.1 estratto da immagine satellitare con l'edificio in cui è inserito l'appartamento cerchiato in rosso). La via traversa su cui affaccia l'edificio (fotografia n.7) è una strada privata ad uso pubblico dotata di una serie di posti auto privati riservati però al condominio antistante (visibile nella fotografia n.7). La zona circostante l'immobile è dotata di una buona viabilità e di parcheggi pubblici lungo le vie comunali limitrofe; l'intorno è caratterizzato dalla presenza di

edifici al massimo di tre/quattro piani, singoli o in cortina, che fiancheggiano le strade comunali. L'immobile non è molto distante da servizi essenziali come esercizi commerciali, farmacie, poste e scuole.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale/commerciale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Esercizi commerciali (presenti), Farmacie (presenti), Scuole (presenti), Poste (presenti)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo

**Attrazioni paesaggistiche:** non specificato

**Attrazioni storiche:** non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio 25 Km, Autostrada A4 21 Km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare da periziare è costituito da tre piani fuori terra (fotografie da n. 2 a n. 8). L'accesso pedonale al fabbricato avviene da Via Privata Derna (lato ovest dell'immobile) tramite una porta in alluminio e vetro (visibile nella fotografia n.6) che conduce alla scala comune. Lo stabile è composto da due unità immobiliari al piano terra, di cui una è oggetto della presente perizia, da un'unità immobiliare disabitata al piano primo e da un'unità abitativa al piano secondo.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano terra del fabbricato (fotografia n.6 con l'alloggio riquadrato in rosso) ed è costituito da un monolocale con zona cottura, un servizio igienico con antibagno, un ripostiglio e una piccola area esterna. Attualmente però all'interno del monolocale è stata ricavata in modo abusivo una camera da letto (fotografia n.16) con tramezze in cartongesso, senza serramenti, la quale dovrà essere smantellata per riportare il monolocale nelle condizioni originarie. L'accesso all'appartamento avviene direttamente da Via Privata Derna tramite un'ampia porta con sopra luce in alluminio di colore nero, dotata di vetro termocamera e serratura (fotografie nn.8 e 9). Con riferimento alla planimetria modificata (Allegato 4A) ed alla documentazione fotografica (Allegato 5), l'accesso all'unità immobiliare avviene in un ampio ingresso (fotografie nn. 9, 10 e 11) dal quale si accede ad un lungo corridoio (fotografia n.12) che conduce alla zona cottura/pranzo (fotografie nn. 13, 14 e 15). Sulla parete di fondo antistante l'ingresso si trova il blocco cucina in linea (visibile nelle fotografie nn.13 e 14), mentre frontalmente si accede alla camera da letto (fotografia n.16), priva di finestra verso l'esterno, in quanto ricavata abusivamente all'interno del monolocale. A fianco della zona cottura si trova una piccola zona disimpegno (visibile nella fotografia n.17) che consente di accedere sulla sinistra all'antibagno (fotografia n.18) e frontalmente ad una piccola area esterna dotata di copertura in plexiglass (fotografie nn.22 e 25). L'antibagno è di piccole dimensioni ed è dotato di lavabo sospeso (fotografia n.18), mentre il bagno è cieco, ma con aspirazione forzata (fotografia n.23), ed è dotato di wc (non è presente il bidet), doccia d'angolo (con box in plexiglass) e lavatrice (fotografia n.19). Nel servizio igienico è installato a parete un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria (fotografia n.20). Dall'antibagno, tramite una porta in legno e vetro con sopra luce (visibile nelle fotografie nn.21 e 23), si accede ad un piccolo ripostiglio (fotografia n.21) dotato di copertura in plexiglass (fotografia n.24). Si segnala la presenza di tracce di umidità/muffa sulle pareti nella zona dell'ingresso (visibili nelle fotografie nn.9, 10 e 11) e di vecchie infiltrazioni a soffitto di fronte all'ingresso.

**Superficie complessiva di circa:** 56,50 mq

**E' posto al piano:** terra

**L'edificio è stato costruito:** presumibilmente negli anni '50-'60 e comunque in data antecedente al 1967

**L'edificio è stato ristrutturato:** internamente nel 2012

**Ha un'altezza utile interna di circa:** monolocale e bagno: h=2,85m; antibagno: h=2,30m

L'intero fabbricato è composto da tre piani complessivi fuori terra.

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di perizia è a destinazione mista residenziale/commerciale e versa purtroppo in un generale stato di degrado e abbandono da ormai alcuni anni. Al piano terra era presente un'attività commerciale, ormai cessata (visibile nelle fotografie nn.2, 3 e 6), mentre i piani superiori erano destinati ad appartamenti; attualmente al piano primo (sopra stante l'alloggio oggetto di perizia) si trova un appartamento utilizzato come deposito, con un argano e senza serramenti esterni (visibile nelle fotografie

nn.6 e 7), mentre l'appartamento al piano secondo sembrerebbe essere abitato. Nelle condizioni in cui si trovava dopo la pratica edilizia del 2012 (vedasi Allegato 2B), il monolocale oggetto di pignoramento risultava abitabile (vedasi agibilità rilasciata nel febbraio 2014 dal Comune di Gazzaniga, Allegato 2C), tant'è che per alcuni anni era stato concesso in locazione (in base a quanto dichiarato in sede di sopralluogo dall'esecutato). Da quanto è stato possibile ricostruire, in base alle dichiarazioni dell'esecutato ed alla documentazione da lui gentilmente fornita (Allegato 3), sembrerebbe che gli occupanti stessi del monolocale avessero poi proceduto a realizzare, senza autorizzazione, alcune delle modifiche abusive sull'immobile (stanza interna abusiva da demolire e forse altre modifiche sugli impianti) e che, una volta cessato l'uso dell'immobile, avessero chiesto un sopralluogo dell'ATS, effettuato nel dicembre 2019. A seguito di questo sopralluogo, la sede di Albino dell'ATS aveva inviato al Comune di Gazzaniga una richiesta di inabitabilità dell'alloggio (prime due pagine dell'Allegato 3), elencando una serie di criticità riscontrate e una serie di provvedimenti da attuare, cui l'Ufficio Tecnico Comunale aveva dato pronto riscontro emettendo immediatamente una dichiarazione di alloggio inagibile, cui dovrebbe essere seguita un'ordinanza di sgombero dell'immobile da parte del Sindaco dell'epoca (residue pagine dell'Allegato 3, incompleta l'ordinanza). L'esecutato non aveva poi ritenuto utile eseguire le opere di ripristino richieste dal Comune, fino a che non fossero stati presi provvedimenti anche sul resto dello stabile (non di sua proprietà), in quanto riteneva pregiudizievole la situazione in cui versavano le unità confinanti con il suo appartamento (deposito soprastante e altri locali al piano). Cosa che non è mai avvenuta e pertanto la situazione è rimasta invariata, ormai da oltre tre anni a questa parte.

All'atto del sopralluogo - ribadita la necessità di eliminare le opere abusive (individuate in rosso nell'Allegato 4A) per ripristinare la conformità edilizia dell'immobile e le condizioni di aeroilluminazione previste in sede di rilascio dell'agibilità - segnalò che la presenza visibile di umidità e muffe nell'appartamento, verosimilmente chiuso da anni, sembrava abbastanza limitata rispetto a quello che sarebbe stato lecito attendersi (è dunque possibile che la situazione riscontrata dall'ATS fosse aggravata dalla presenza costante di persone, che potrebbero anche non aver arieggiato correttamente l'appartamento). L'esistenza del vespaio aereato, pur dichiarata nei disegni della DIA del 2012 (Allegato 2B), non è comunque da ritenersi certa, in quanto non ho riscontrato prese d'aria sui muri (salvo quella di ventilazione permanente sul muro a lato dell'ingresso, visibile nelle foto 6 e 7). L'impianto a bombole GPL dell'alimentazione della cucina era stato rimosso, mentre la stufa a pellet esistente non era collegata allo scarico (scarico comunque predisposto nel ripostiglio accessibile dall'antibagno, tramite foro di passaggio e tubo di scarico visibili nelle fotografie n. 23 e 24; mentre il foro di collegamento col terrazzo a pozzo, visibile nella fotografia n. 17, serviva a fornire un'ulteriore aereazione fissa ai locali; si segnala inoltre la presenza di una possibile canna fumaria a muro, chiusa da rosetta, visibile sempre nella fotografia n. 17, sulla destra della porta che conduce al terrazzo a pozzo). Pertanto, per ripristinare l'agibilità dell'immobile, oltre alla rimozione delle opere abusive, è certamente necessario ripristinare l'impiantistica preesistente di riscaldamento e di alimentazione della cucina, adeguandola alla normativa e certificandola. O in alternativa, se si volesse mantenere l'appartamento non alimentato dal gas, potrebbe essere installato un piano di cottura ad induzione nella cucina e realizzato un impianto di condizionamento ad alimentazione elettrica.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	<p><b>tipologia:</b> ante a battente e fissi</p> <p><b>materiale:</b> alluminio</p> <p><b>protezione:</b> inesistente</p> <p><b>condizioni:</b> discrete</p> <p><b>Note:</b> i serramenti esterni sono in alluminio di colore nero (ingresso, fotografie nn.8 e 9) e marrone (lato ovest, fotografie nn.17 e 22), dotati di serratura, vetro termocamera e sono ancora in discrete condizioni, anche se necessiterebbero di una manutenzione e pulizia generale. La porta vetrata dell'ingresso è dotata di sopra-luce con presa d'aria (visibile nella fotografia n.9). Gli infissi esterni non sono dotati di oscuranti o di inferriate/serrande (fotografie nn.3, 4, 6, 10 e 23).</p>
<i>Infissi interni</i>	<p><b>tipologia:</b> a battente, a soffietto</p> <p><b>materiale:</b> legno e vetro, pvc</p> <p><b>condizioni:</b> discrete</p> <p><b>Note:</b> le porte interne presenti sono tutte di tipologia e materiali diversi. La porta dell'antibagno è a battente in legno di colore noce scuro ed è sprovvista di maniglia (visibile nella fotografia n.17); la porta del bagno è realizzata in pvc a soffietto di colore bianco (visibile nelle fotografie nn.18 e 19), mentre la porta a</p>

	battente che conduce al ripostiglio è in legno di colore bianco con vetri inseriti nel pannello (visibile nella fotografia n.21). Nell'apertura della camera abusiva ricavata nel monolocale non è stata installata la porta (visibile nella fotografia n.15).
<i>Manto di copertura</i>	<p><b>materiale:</b> tegole marsigliesi</p> <p><b>condizioni:</b> da ristrutturare</p> <p><b>Note:</b> la copertura dell'edificio è a padiglione con struttura portante in legno, gronde in muratura sui lati est e sud e perlineate sul lato ovest, manto di copertura in tegole marsigliesi e lattonerie in lamiera preverniciata colore testa di moro (visibile nelle fotografie nn. da 2 a 6). Nonostante sia originaria dell'epoca di costruzione appare ancora in discrete condizioni di conservazione, anche se manifesta evidenti segni di umidità e scrostamenti sulle gronde e marcescenze delle lattonerie (visibili nelle fotografie nn.2, 3 e 6).</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p><b>materiale:</b> muratura</p> <p><b>coibentazione:</b> inesistente</p> <p><b>rivestimento:</b> intonaco di cemento</p> <p><b>condizioni:</b> discrete</p> <p><b>Note:</b> esternamente il fabbricato non si presenta in buone condizioni da un punto di vista estetico, con intonaci e tinteggiature delle facciate ammalorate in diversi punti, balconi sul lato sud con tracce di sporco sui frontalini, serramenti esterni e tapparelle in cattive condizioni o mancanti, oltre a cavi, tubazioni e sfiate a vista in facciata (visibili nelle fotografie da n.2 a 8).</p>
<i>Pavimentazioni interne</i>	<p><b>materiale:</b> piastrelle di ceramica</p> <p><b>condizioni:</b> discrete</p> <p><b>Note:</b> il pavimento del monolocale è realizzato con piastrelle di ceramica formato rettangolare di colore verde (visibile nelle fotografie nn.10, 11, 12 e 14), mentre nel bagno e nell'antibagno il pavimento è realizzato con una ceramica formato rettangolare di colore beige (visibile nelle fotografie nn.18 e 19). Di fronte alla portafinestra del piccolo spazio esterno è stata posata di una realizzata con piastrelle (visibile nelle fotografie nn.18 e 19). La pavimentazione del monolocale sembrerebbe essere ancora quella originaria dell'epoca di costruzione dell'immobile, mentre i pavimenti del bagno e dell'antibagno sembrano essere stati realizzati in tempi più recenti ed appaiono ancora in discrete condizioni, anche se necessiterebbero di una pulizia approfondita. Per quanto riguarda invece il locale ripostiglio e l'area esterna, i pavimenti sono realizzati in battuto di cemento e sono probabilmente originari dell'epoca di costruzione (visibili nelle fotografie nn.21 e 22).</p>
<i>Rivestimenti interni</i>	<p><b>ubicazione:</b> antibagno e servizio igienico</p> <p><b>materiale:</b> gres/ceramica</p> <p><b>condizioni:</b> discrete</p> <p><b>Note:</b> il rivestimento del bagno e dell'antibagno (h= 2m) è realizzato in ceramica formato rettangolare di colore chiaro (visibile nelle fotografie nn.18, 19 e 20), mentre in cucina non è presente un rivestimento ceramico, ma è stata applicata a parete una carta da parati vinilica (visibile nelle fotografie nn.13 e 14).</p>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	originario dell'epoca di costruzione
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI

<i>Note</i>	L'impianto elettrico sembrerebbe in parte originario dell'epoca di costruzione dell'immobile ed in parte rifatto in tempi più recenti, probabilmente nel corso dell'intervento di manutenzione del 2012; si tratta di un impianto prevalentemente sottotraccia con delle porzioni esterne modificate o aggiunte in seguito ed è realizzato con interruttori in plastica di colore bianco e placchette in metallo, marca B-Ticino. L'impianto necessiterebbe quantomeno di una revisione, in quanto allo stato attuale presenta delle carenze e non è del tutto a norma, anche se provvisto di quadro elettrico con salvavita (fotografia n.27) installato in un armadietto a fianco della porta d'ingresso. L'alloggio non è dotato né di un campanello né di un citofono.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo con stufa a pellet
<i>Stato impianto</i>	da revisionare/adequare
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Nell'alloggio non è presente un impianto di riscaldamento tradizionale, ma è installata solamente una stufa a pellet (visibile nella fotografia n.14), attualmente non funzionante, in quanto non collegata alla tubazione di scarico dei fumi, che in precedenza scaldava l'intero appartamento. L'antibagno ed il servizio igienico sono sprovvisti di riscaldamento diretto, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico installato in bagno (fotografia n.20). L'alloggio non è allacciato alla rete del metano e la cucina era alimentata con bombole di gas. Si precisa che nella dichiarazione rilasciata dal tecnico "OMISSIS" (Allegato 2C) e sulla base della quale venne poi rilasciata nel 2014 l'agibilità dal Comune di Gazzaniga, veniva dichiarato che nell'immobile era presente solo un condizionatore con pompa di calore per la produzione di aria calda in inverno e aria fredda in estate. Attualmente nell'alloggio non è più installato tale condizionatore, ma come già detto in precedenza è presente solo una stufa a pellet.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

Nel corso dell'accesso agli atti, previa istanza presentata dal sottoscritto in data 29.06.2023 al Comune di Gazzaniga, avvenuto in data 03.08.2023 non è stata rinvenuta l'autorizzazione originaria relativa alla costruzione dell'edificio, ma è stata rintracciata la documentazione di alcune pratiche edilizie presentate dal 1985 al 2014 e riguardanti l'unità immobiliare oggetto di perizia. Le informazioni sotto riportate sono state estratte dagli originali delle pratiche/autorizzazioni edilizie del Comune di Gazzaniga, reperite in seguito a richiesta di accesso agli atti depositati negli archivi comunali. Per completezza del quadro autorizzativo dell'edificio si riportano qui di seguito gli estremi di registrazione comunale delle pratiche rinvenute negli atti comunali:

**Numero pratica: 122/2012**

**Intestazione:** Sig.ri "OMISSIS"

**Tipo pratica:** Denuncia Inizio Attività

**Per lavori:** di modifiche interne per adeguamento igienico sanitario

**Oggetto:** Manutenzione straordinaria



Presentazione in data 08/08/2012 al n. di prot. 9482

Rilascio in data 27/08/2012 al n. di prot. 9867

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 109/2013

**NOTE:** con tale D.I.A. (Allegato 2B) veniva richiesta l'autorizzazione per la manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare oggetto di perizia consistente in alcune modifiche interne per l'adeguamento igienico-sanitario. In particolare venne realizzata una nuova porta vetrata posta sul lato ovest, al fine di regolarizzare il rapporto aeroilluminante dell'alloggio e furono sistemate la presa d'aria/esalazione del monolocale e l'aspirazione forzata del bagno. Contestualmente venne realizzato il tavolato che ha suddiviso il cortiletto esterno esistente in un ripostiglio (visibile nella foto n.21) e in uno spazio esterno (visibile nella foto n.22). Nel corso dell'accesso agli atti è stata rinvenuta la domanda di agibilità (Allegato 2C), completa di tutta la documentazione necessaria, presentata al Comune di Gazzaniga in data 31.05.2013, il quale ha rilasciato il certificato di agibilità n.109/2013 in data 28.01.2014.

**Numero pratica: 30/2009**

**Intestazione:** Sig.ri "OMISSIS"

**Tipo pratica:** Comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edili

**Per lavori:** di cambio destinazione d'uso senza opere da commerciale a residenziale

**Oggetto:** Cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 10/03/2009 al n. di prot. 3280

**NOTE:** con questa pratica (Allegato 2A) veniva comunicato al Comune di Gazzaniga il cambio di destinazione d'uso senza opere dell'unità immobiliare oggetto di perizia da negozio ad abitazione.

**Numero pratica: 28/85**

**Intestazione:** Sig.ra "OMISSIS"

**Tipo pratica:** Pratica edilizia

**Per lavori:** di formazione nuovo servizio igienico nel negozio in Via Privata Derna n.3

**Oggetto:** Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 18/03/1985 al n. di prot. 2854

La pratica non è mai stata rilasciata.

**NOTE:** con tale pratica edilizia veniva richiesta l'autorizzazione per la realizzazione di un nuovo servizio igienico con antibagno nel cortiletto esterno posto sul lato ovest dell'immobile. Il bagno in progetto doveva sostituire il servizio igienico esistente all'interno del negozio. Tale concessione venne negata dal Comune di Gazzaniga tramite comunicazione del 03.06.1985.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità in fase di sopralluogo (Allegato 4A):

- all'interno del monolocale è stata ricavata una camera da letto di circa 10mq mediante la realizzazione di pareti in cartongesso;
- il piccolo spazio esterno (terrazzo a pozzo) non è aperto superiormente come indicato nella pratica edilizia, ma è dotato di una copertura in plexiglass.

**Regolarizzabili mediante:** messa in pristino della situazione autorizzata

**Descrizione delle opere da aggiornare:**

- demolizione delle tramezze in cartongesso della camera da letto ricavata internamente;
- demolizione della copertura in plexiglass del piccolo spazio esterno (indicato come terrazzo a pozzo nella pratica edilizia Allegato 2B) posto sul lato ovest.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Opere interne per la messa in pristino della situazione autorizzata</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Le irregolarità sopra evidenziate non sono in alcun modo sanabili con una pratica di sanatoria, in quanto la camera ricavata all'interno del monolocale non rispetta i requisiti aeroilluminanti previsti dalla normativa igienico-sanitaria, mentre la presenza della copertura in plexiglass dello spazio esterno configura uno spazio chiuso, non idoneo per l'aerazione del monolocale.

L'epoca di realizzazione dell'immobile oggetto di perizia non è certa (presumibilmente negli anni '50-'60 del secolo scorso), ma sicuramente si tratta di un edificio ante 1967, il quale ha subito solo in tempi più recenti un

cambio di destinazione d'uso senza opere da commerciale a residenziale (anno 2009) e un intervento interno di manutenzione straordinaria per adeguamento igienico-sanitario nel 2012 con successiva domanda di agibilità e rilascio del certificato di agibilità n.109/2013 (Allegato 2C). L'unità immobiliare oggetto di esecuzione non è attualmente conforme all'ultima pratica edilizia (D.I.A. n.122/2012 - Allegato 2B) rinvenuta in fase di accesso agli atti e, pertanto, non si può dichiarare la conformità edilizia, che dovrà essere ripristinata a mezzo rimozione delle opere individuate in rosso nell'allegato 4A.

**Note:** si precisa infine che a dicembre 2019 l'appartamento è stato oggetto di un'ispezione dell'AST di Bergamo a seguito della quale venne inoltrata al Comune di Gazzaniga una richiesta di inagibilità dello stesso. In seguito venne rilasciata dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune la dichiarazione di alloggio inagibile alla quale ha fatto poi seguito l'ordinanza di sgombero del Sindaco n. 11391/2019. Il tutto riportato nell'Allegato 3. Poiché in sede di accesso agli atti in Comune non mi era stata segnalata questa situazione, emersa solo in fase di sopralluogo (per segnalazione dell'esecutato), ho successivamente chiesto una verifica al funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale, con preghiera di inviarmi copia degli atti emessi. Purtroppo, per difficoltà organizzative dell'ufficio, la mia richiesta non ha avuto riscontro e ho dovuto allegare la documentazione messa gentilmente a disposizione dall'esecutato (che però non è del tutto completa), riportando la sua sommaria descrizione dei fatti, raccolta in sede di sopralluogo e da ulteriore corrispondenza da lui inviata al Comune. Per il ripristino dell'agibilità, oltre alla rimozione delle opere abusive già sopra segnalate, sarà necessario adeguare l'impiantistica e verificare l'esistenza del vespaio areato (riportato nella pratica edilizia del 2012), come già indicato nella descrizione generale dell'appartamento a pagg. 5 e 6 della perizia.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	residenziale di contenimento: zona R1/1 (Tav. C3/1 del PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22 delle NTA del Piano delle Regole: ambiti consolidati con destinazione d'uso qualificante a residenziale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	= esistente (si veda art. 22 delle NTA del PdR)
Rapporto di copertura:	30% di Sf
Altezza massima ammessa:	12,50m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In tale zona sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei parametri prescritti. Nei casi di certificato miglioramento delle prestazioni energetiche delle unità edilizie esistenti, sono ammessi degli incentivi volumetrici (ampliamento o demolizione/ricostruzione) da utilizzarsi in deroga all'altezza esistente e/o alla superficie coperta esistente purchè la stessa non superi quella dell'edificio esistente del 20%.

L'immobile è conforme alle destinazioni urbanistiche previste dal PGT vigente per la zona territoriale omogenea in cui ricade. Per quanto indicato sopra si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

Relativamente alla planimetria catastale vigente, sono state riscontrate le seguenti modifiche in fase di sopralluogo (Allegato 4B):

- all'interno del monolocale è stata ricavata una camera da letto cieca, abusiva, che dovrà essere rimossa;
- il ripostiglio sul lato ovest non è un ambiente unico come indicato nella scheda catastale, ma è stato suddiviso in due da un tavolato ricavando un piccolo ripostiglio (fotografia n.21) con accesso dall'antibagno e uno spazio esterno (terrazzo a pozzo) accessibile da una porta vetrata nel locale principale (fotografie nn.17 e 22);
- la porta vetrata che da accesso al terrazzo a pozzo (fotografia n.17) non è riportata nella scheda catastale;
- la piccola finestra del bagno indicata nella scheda catastale in realtà non è presente;
- la porta del wc è leggermente traslata rispetto a quanto indicato nella scheda catastale, in quanto è allineata alla porta dell'antibagno;

La prima modifica è abusiva e dovrà essere rimossa, quindi comunque non rileva; mentre tutte le altre modifiche sono state autorizzate con la DIA del 2012. La scheda catastale non è stata però evidentemente aggiornata con le modifiche eseguite con la D.I.A. n.122/2012. Tuttavia la dimensione e la consistenza dell'appartamento non hanno subito modifiche di rilievo. Basterà quindi aggiornare la scheda, dopo aver reso conforme l'appartamento alla DIA del 2012, eliminando le tramezze in cartongesso della camera interna e la copertura del terrazzo a pozzo (entrambe opere abusive e non sanabili).

**Regolarizzabili mediante:** aggiornamento scheda catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") 1/1 di piena proprietà.

Proprietaria ante ventennio.

In forza di scrittura privata in autentica a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 30/11/1985, ai nn. 82279; trascritto in data 18/12/1985, ai nn. 29249/20091.

**Titolare/Proprietario:** "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") 1/2 di piena proprietà; "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") 1/2 di piena proprietà.

Proprietari dal 25/11/2004 al 06/05/2005.

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 25/11/2004, ai nn. 95744/13558; trascritto in data 30/11/2004 ai nn. 65260/43057.

**Titolare/Proprietario:** "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") 1/4 di piena proprietà; "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") 3/4 di piena proprietà.

Proprietari dal 06/05/2005 al 16/09/2018.

In forza di denuncia di successione;

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritta in data 16/06/2007, ai nn. 38855/22119.

**Note:** Denuncia di successione apertasi in data 06.05.2005 per morte di "OMISSIS" (1/2 di quota di piena proprietà). Accettazione espressa di eredità trascritta in data 12.11.2010 ai nn. 33374 RP e 59380 RG.

**Titolare/Proprietario:** "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") 1/4 di piena proprietà; eredità giacente di "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") per la quota di 3/4 di piena proprietà.

Proprietario dal 16/09/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di rogito del Notaio "OMISSIS" in data 12/10/2001, ai nn. 25531; trascritto alla Conservatoria di Bergamo in data 19/10/2001, ai nn. 41956/31160.

**Note:** la quota di 3/4 di piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento era detenuta dalla Sig.ra "OMISSIS", la quale è deceduta il 16.09.2018. Il Sig. "OMISSIS", esecutato e figlio della Sig.ra "OMISSIS", non ha accettato l'eredità della madre, per cui è stata nominata come curatrice dell'eredità giacente l'Avv. "OMISSIS", che però, come è stato accertato dal custode nel corso delle operazioni peritali, non ha accettato l'incarico. Dovrà pertanto essere nominato un nuovo curatore dell'eredità giacente.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo in data 30/11/2004 ai nn. 65261/17831.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS", eredità "OMISSIS"; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo in data 15/02/2007 ai nn. 9987/2469.

Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 50.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS", eredità "OMISSIS"; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di ufficiale giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 12/05/2023 ai nn. 3257; iscritto/trascritto in data 08/06/2023 ai nn. 32083/21968;

Note: si precisa che la Sig.ra "OMISSIS" è deceduta in data 16.09.2018, pertanto il pignoramento è stato notificato al curatore dell'eredità giacente, Avv. "OMISSIS", che però, come è stato accertato dal custode nel corso delle operazioni peritali, non ha accettato l'incarico. Dovrà pertanto essere nominato un nuovo curatore dell'eredità giacente.

**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:**

Non si sono riscontrati gravami.

**Spese di gestione condominiale:**

Non presenti, in quanto non è stato costituito un condominio e non è stato nominato un amministratore.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** no

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sì, attualmente accessibile da persone diversamente abili, in quanto l'immobile è posto al piano terra.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** non specificato

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

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in seguito ad un rilievo sommario delle misure dei locali in fase di sopralluogo, dagli estratti delle tavole grafiche in scala reperite in fase di accesso agli atti e dalla scheda catastale in scala.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Monocale (zona cottura, disimpegno, bagno)	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
Ripostiglio e area esterna	sup lorda di pavimento	6,50	0,50	3,25
		<b>56,50</b>		<b>53,25</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista e considerata la configurazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non si ritiene in alcun modo possibile la formazione di più lotti da adibire ad una possibile vendita futura, in quanto l'appartamento è stato pensato, progettato e realizzato per essere un'unica proprietà indivisibile.

## 11. STATO DI POSSESSO

Libero.

All'atto del sopralluogo, avvenuto in data 05.09.2023 alla presenza del custode, nell'appartamento era presente il proprietario esecutato, Sig. "OMISSIS", il quale ha consentito l'accesso ed ha fornito utili informazioni sull'immobile e documentazione inerente la questione dell'inabilità, già segnalata in perizia.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima impiegato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è la stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, comune di Gazzaniga;  
Ufficio tecnico di Gazzaniga (BG);

**Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):** valore medio usato per immobili residenziali semi recenti (20-50 anni) in Comune di Gazzaniga: 600-800 €/mq (listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2022);

**Altre fonti di informazione:** Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2022 (patrocinato Provincia, Comune, Università di Bergamo e principali associazioni provinciali);  
Valori OMI;  
Annunci immobiliari vari.

### 12.3 Valutazione corpi:

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto a un rilievo sommario delle misure e al reperimento, tramite listino prezzi immobiliari F.I.M.A.A. per la Provincia di Bergamo anno 2022 dei prezzi correnti a mq. per immobili confrontabili, adeguati infine alla specifica situazione dell'immobile come sopra descritto, cercando così di determinare il più probabile valore commerciale dell'immobile in questione. Si precisa che il valore unitario stimato tiene conto delle piccole dimensioni dell'appartamento e della situazione di fatto in cui si trova, anche a livello impiantistico e di finiture; mentre il valore totale così calcolato viene ridotto solo dei costi necessari per ripristinare la conformità edilizia e catastale dell'immobile periziato, escluso ogni altro intervento di adeguamento necessario, che si intende compensato dal ridotto valore attribuito all'immobile.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Monolocale (zona cottura, disimpegno, bagno)	50,00	€ 650,00	€ 32.500,00

Ripostiglio e area esterna	3,25	€ 650,00	€ 2.112,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.612,50
Valore corpo (monocale)			€ 34.612,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.612,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.612,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato del 5% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: - € 1.730,00

Stima opere per la messa in pristino della situazione autorizzata e spese tecniche di aggiornamento catastale: - € 1.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 31.382,50

Valore diritto e quota € 31.382,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato): **€ 31.500,00**

**Allegati**

ALLEGATI 1A/B: copia della scheda catastale dell'unità immobiliare e della visura storica attualmente vigenti;  
ALLEGATI 2A/B/C: copia pratica edilizia n.30/2009, copia D.I.A. n.122/2012, copia della domanda di agibilità e del certificato di agibilità n.109/2013;

ALLEGATO 3: documenti relativi all'inagibilità dell'alloggio e ordinanza di sgombero del Comune del 2019;

ALLEGATO 4A/B: pianta appartamento e scheda catastale con le difformità riscontrate;

ALLEGATO 5: documentazione fotografica dell'immobile.

Love, 05-10-2023

L'Esperto alla stima

**Ing. Francesco Facchinetti**

