

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 157/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Codice fiscale: MTKLNE58S59F205A
Studio in: Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo
Telefono: 035 533016
Fax: 035 533016
Email: emitakop@hotmail.it
Pec: elena.mitakopulos@archiworldpec.it

Beni in **Boltiere (BG)**
via Don Giuseppe Ronchetti, 1

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione su due livelli

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

Lotto: 002 - Abitazione su tre livelli

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
Corpo: A - Abitazione su tre livelli	13
2. DESCRIZIONE	13
DESCRIZIONE GENERALE	13
Corpo: A - Abitazione su tre livelli	14
3. PRATICHE EDILIZIE	14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: A - Abitazione su tre livelli	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: A - Abitazione su tre livelli	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: A - Abitazione su tre livelli	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: A - Abitazione su tre livelli	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
Criterio di stima	18
Fonti d'informazione	18
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19

Lotto: 003 - Cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	20
Corpo: A - Cantina interrata	20
2. DESCRIZIONE	20
DESCRIZIONE GENERALE	20
Corpo: A - Cantina interrata	21
3. PRATICHE EDILIZIE	21
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	21
Corpo: A - Cantina interrata	21

4. CONFORMITÀ URBANISTICA	21
Corpo: A - Cantina interrata	21
5. CONFORMITÀ CATASTALE	22
Corpo: A - Cantina interrata	22
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	22
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	23
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	23
Corpo: A - Cantina interrata	23
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	24
Corpo: A - Cantina interrata	24
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	24
11. STATO DI POSSESSO	24
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	24
Criterio di stima	24
Fonti d'informazione	24
Valutazione corpi.....	25
Adeguamenti e correzioni della stima.....	25
Prezzo base d'asta del lotto.....	25

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-10-2024 alle 09:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Data nomina: 20-05-2024
Data giuramento: 27-05-2024
Data sopralluogo: 06-09-2024
Cronologia operazioni peritali:

Nella giornata del 27/05/2024 il sottoscritto Esperto Stimatore sottoscriveva il verbale di accettazione e giuramento dell'incarico, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 29/10/2024 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

Nella giornata del 19 Giugno 2024, il sottoscritto si è recato a Boltiere con il custode al fine di accedere all'immobile per il primo sopralluogo e in data 06/09/2024 ha potuto effettuare l'accesso agli immobili ed effettuare i rilievi.

Ha effettuato accesso agli atti al Comune di Boltiere senza reperire alcun titolo abilitativo degli immobili.

Beni in **Boltiere (BG)**
via Don Giuseppe Ronchetti, 1

Lotto: 001 - Abitazione su due livelli

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione su due livelli.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Don Giuseppe Ronchetti, 1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS. c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; 2. OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni., foglio 3, particella 922, subalterno 701, indirizzo Via Don Giuseppe Ronchetti, n.1, piano T-1, comune BOLTIERE (A950) (BG), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie Totale 95 mq, Totale scelse aree scoperte 95 mq., rendita € 155,71

Derivante da: -VARIAZIONE del 23/09/2024 Pratica n. BG0156686 in atti dal 24/09/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3970973.23/09/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 156686.1/2024) -VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 03/08/2021 in atti dal 03/08/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 24/2021); Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/04/2001, prot. n. 120647; -Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12/03/2008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.15180 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 12948.1/2008 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/04/2008;

Confini: Da Nord in senso orario: Altra unità immobiliare (part.99), Cortile comune e altra unità immobiliare (part.86), Prospetto su Via Don Giuseppe Ronchetti, prospetto su Piazza Caduti della Libertà.

Note: L'IMMOBILE è IDENTIFICATO CATASTALMENTE GRAFFATO AL FOGLIO 3 PARTICELLA 923 SUB.701

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS. c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; 2. OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni., foglio 3, particella 923, subalterno 701, indirizzo Via Don Giuseppe Ronchetti, n.1, piano T-1, comune BOLTIERE (A950) (BG), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie Totale 95 mq, Totale escluse aree scoperte 95 mq., rendita € 155,71

Derivante da: -VARIAZIONE del 23/09/2024 Pratica n. BG0156686 in atti dal 24/09/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3970973.23/09/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 156686.1/2024) -VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 03/08/2021 in atti dal 03/08/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO

FONDIARIO (n. 24/2021); Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/04/2001, prot. n. 120647; -Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12/03/2008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.15180 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 12948.1/2008 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/04/2008;

Confini: Da Nord in senso orario: Altra unità immobiliare (part.99), Cortile comune e altra unità immobiliare (part.86), Prospetto su Via Don Giuseppe Ronchetti, prospetto su Piazza Caduti della Libertà.

Note: L'IMMOBILE è IDENTIFICATO CATASTALMENTE GRAFFATO AL FOGLIO 3 PARTICELLA 922 SUB.701

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è inserito in antica cortina edilizia nel centro storico di OMISSIS all'interno della quale si trova anche un l'Hotel. Trattasi di edificio di antica costruzione nello stato attuale non utilizzato ai fini abitativi. Nella zona sono presenti molti servizi di vicinato e ben servita dai mezzi pubblici. OMISSIS dista circa 15 km dal capoluogo di provincia ed è posto nella media pianura bergamasca, relativamente vicino al confine con la provincia di Milano. L'accesso all'immobile avviene da via Don Giuseppe Ronchetti n.1 con portone ed androne carrabile che consente l'accesso alla grande corte interna comune con l'hotel ed altre proprietà. Da questa corte comune si accede ad una ulteriore porzione di corte comune a tre unità immobiliari, con scala e ballatoio, delimitata da un muro con accesso da cancello in ferro.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A - Abitazione su due livelli**

Abitazione su due livelli composta al piano terra da cucina e soggiorno, al piano primo due camere e bagno oltre al piccolo ripostiglio sottoscala nel cortile comune.

E' posta all'interno di un edificio a corte di antica costruzione nel centro storico di OMISSIS.

L'appartamento ha accesso da cortile comune confinato al piano terra e, da scala comune al primo piano.

PIANO TERRA - cucina, soggiorno e piccolo ripostiglio collocato nel sottoscala nel cortile comune. Si accede dal cortile direttamente in cucina, pavimentata con piastrelle in Klinker e rivestita con mattonelle in ceramica. Soggiorno adiacente al locale cucina con doppia finestratura sulla via Ronchetti e Piazza Caduti della Libertà, Serramenti esterni in alluminio anodizzato color bronzo con inferriate all'esterno. Serramento interno in legno.

PIANO PRIMO - con scala lignea posta nel locale soggiorno si accede al piano soprastante con due camera e un bagno esclusivo ad una delle camere; accesso sul ballatoio comune. Porta d'accesso in alluminio anodizzato e vetro. Serramenti interni lignei ed esterni con vetrocamera in alluminio anodizzato con persiane in legno. Pavimenti in Klinker, rivestimenti bagno in ceramica. Presenza di umidità in risalita e al soffitto.

Superficie complessiva di circa mq **97,85**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in stato di abbandono, in uno scarso stato di manutenzione generale.

L'accesso all'immobile avviene da via Don Giuseppe Ronchetti n.1 con portone ed androne carrabile che consente l'accesso alla grande corte interna comune. Da questa corte comune si accede ad una ulteriore porzione di corte comune a tre unità immobiliari, con scala e ballatoio, delimitata da un muro con accesso da cancello in ferro. E' possibile accedere all'immobile sia dal piano terra che dalla porta presente al ballatoio al piano primo.

Presenta murature portanti in pietra, pavimentazione in piastrelle di ceramica, serramenti in alluminio con vetri semplici ed inferriate al piano terra. E' stata oggetto di una manutenzione con la quale sono state rifatte le pavimentazione, probabilmente sovrapposte alle originarie, installata la scala con struttura in metallo e pedate in legno, realizzato impianto di riscaldamento con caldaia posizionata in cucina e sistema di distribuzione con termosifoni in alluminio.

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Abitazione su due livelli.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Don Giuseppe Ronchetti, 1

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS al fine di verificare la conformità edilizia dell'immobile. Per la porzione di edificio oggetto di relazione peritale non sono state ritrovate dall'Ufficio Tecnico pratiche edilizie. Non è possibile determinare con precisione la data di origine dell'edificato, certa è la sua presenza nel Catasto Napoleonico del 1809. L'immobile risulta di antica costruzione, nel centro storico di OMISSIS, e le condizioni nel quale si trova rileva che è stato oggetto di una manutenzione con la posa di nuova pavimentazione in ceramica, probabilmente al di sopra della pavimentazione originaria, la sostituzione della scala originaria di collegamento tra il piano terra ed il primo con scala con struttura in ferro e pedate in legno.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Abitazione su due livelli.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Don Giuseppe Ronchetti, 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 3 del 15/03/2019 (Variante 2018
Zona omogenea:	R1 - Centro Storico (art. 11 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	11. Zona R1: centro storico Il piano fissa il perimetro del centro storico. La destinazione d'uso è residenziale. Per tale zona il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui all'articolo 9. I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nella tavola PDR 4. L'altezza massima degli edifici e il volume massimo ammesso nelle zone R1 sono quelle esistenti. La zona R1 - centro storico - è individuata quale "Zona di recupero" ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 9. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri e nei nuclei storici e gli edifici isolati di valore storico e artistico Il piano tutela gli edifici nei centri storici (tav.4 del PdR) e gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale all'esterno dei centri storici (allegato alle presenti NTA) attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento da I a V. I gradi

	d'intervento sono i seguenti: Grado II E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture. Sono ammessi i seguenti interventi: il mantenimento delle muraure perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate; in presenza di strutture murarie degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro sostituzione; il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; gli interventi di ristrutturazione conservando eventuali spazi interni particolarmente significativi. E' prescritta la conservazione di eventuali elementi di facciata d'interesse storico documentario (davanzali, spalle, architravi, inferriate, marcapiani, fasce, zoccolature, balconi, ballatoi, parapetti, portoni, ecc.). E' vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Abitazione su due livelli.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Don Giuseppe Ronchetti, 1

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

Note: L'Esperto Stimatore ha depositato pratica Docfa in data 23/09/2024 al fine della corretta rappresentazione catastale dello stato rilevato a seguito del sopralluogo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/05/2001.** In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/05/2001 al 30/03/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/03/2004 al 12/03/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - 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: Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipcatastale del Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia del 10/04/2024.

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

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo del 02/08/2016 rep.3655.; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/08/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo rep. 2356 del 19/03/2024 iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/03/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione su due livelli e A - Abitazione su due livelli

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Abitazione su due livelli

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Boltiere (BG), via Don Giuseppe Ronchetti, 1

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna (non è presente amministrazione condominiale).

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: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Abitazione su due livelli

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P. TERRA - CUCINA E SOGGIORNO	sup lorda di pavimento	48,40	1,00	48,40
PIANO PRIMO - CAMERE E BAGNO	sup lorda di pavimento	49,45	1,00	49,45
		97,85		97,85

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% sottotet-

ti 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: 2-2023

Zona: Boltiere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 870,00

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il Bene non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2023 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2023.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Boltiere.

12.3 Valutazione corpi:**A - Abitazione su due livelli. Abitazione di tipo popolare [A4]
Boltiere (BG), via Don Giuseppe Ronchetti, 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.710,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P. TERRA - CUCINA E SOGGIORNO	48,40	€ 600,00	€ 29.040,00
PIANO PRIMO - CAMERE E BAGNO	49,45	€ 600,00	€ 29.670,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.710,00
Valore corpo			€ 58.710,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.710,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.710,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione su due livelli	Abitazione di tipo popolare [A4]	97,85	€ 58.710,00	€ 58.710,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.806,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -3,50
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 49.900,00
Valore diritto e quota	€ 49.900,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.900,00
---	--------------------

Lotto: 002 - Abitazione su tre livelli**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - Abitazione su tre livelli.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Don Giuseppe Ronchetti, 1****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS. c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; 2. OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni., foglio 3, particella 99, subalterno 701, indirizzo Via Don Giuseppe Ronchetti, snc, piano T-1-2, comune BOLTIERE (A950) (BG), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale 108 mq, Totale scluse aree scoperte 108 mq., rendita € 173,01

Derivante da: -VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 03/08/2021 in atti dal 03/08/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 24/2021); Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 30/04/2001, prot. n. 000120648; -Atto del 23/06/2005 Pubblico ufficiale CATRI RAFFAELE Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n.623293 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23948.1/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 06/07/2005.

Confini: Da Nord in senso orario: Altra unità immobiliare, Cortile comune, Altra unità immobiliare, prospetto su Piazza Caduti della Libertà.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è inserito in antica cortina edilizia nel centro storico di OMISSIS. Trattasi di edificio di antica costruzione nello stato attuale non utilizzato ai fini abitativi. Nella zona sono presenti molti servizi di vicinato e ben servita dai mezzi pubblici. OMISSIS dista circa 15 km dal capoluogo di provincia ed è posto nella media pianura bergamasca, relativamente vicino al confine con la provincia di Milano. L'immobile ha un accesso al piano terra sulla Piazza Caduti della Libertà n.9 e inoltre è possibile accedere da via Don Giuseppe Ronchetti n.1 con portone ed androne carrabile che consente l'accesso alla grande corte interna comune con l'hotel ed altre proprietà. Da questa corte comune si accede ad una ulteriore porzione di corte comune a tre unità immobiliari, con scala e ballatoio, delimitata da un muro con accesso da cancello in ferro.

Caratteristiche zona: centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A - Abitazione su tre livelli**

Abitazione su tre livelli composta al piano terra da cucina e soggiorno e bagno, al piano primo due camere e bagno e al piano sottotetto altre due stanze e balcone sulla corte interna.

E' posta all'interno di un edificio a corte di antica costruzione nel centro storico di OMISSIS.

L'immobile ha un accesso al piano terra sulla Piazza Caduti della Libertà n.9 ed inoltre è possibile accedere da via Don Giuseppe Ronchetti n.1 con portone ed androne carrabile.

PIANO TERRA - accesso da cortile comune confinato e da Piazza Caduti della Libertà n. 9. Composto da soggiorno, cucina con bagno nel sottoscala e vano scala. Porte d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro, serramenti esterni in alluminio anodizzato color bronzo e inferriate alle finestre. Pavimenti in marmette resilianti di granito originario e/o composto, pavimento e rivestimento in ceramica in bagno.

PIANO PRIMO - Accesso da scala interna di ridotte dimensioni e da ballatoio comune attraverso porta lignea direttamente in camera con bagno esclusivo. Vano scala delimitato da parete amovibile in legno ed accesso alla seconda camera da disimpegno. N.B. la scheda catastale non è stata variata in quanto la parete in legno amovibile, non può essere considerata parete divisoria. Pavimentazione in marmette resilianti di granito originario e/o composto, finestre in legno originario e persiane alle finestre che non sono state oggetto di manutenzione.

SOTTOTETTO - due stanze e balcone che si affaccia sulla corte interna. Si accede attraverso scala interna dove si trovano due locali adiacenti e un terrazzino che si affaccia nella corte comune. Finestre in legno originarie con vetro singolo, pavimenti parte in marmette resilianti di granito originario e/o composto e parte in battuto di cemento. Il terrazzino posto a livello più alto rispetto alla quota del sottotetto, raggiungibile attraverso tre gradini. lo stesso risulta impraticabile a causa della folta vegetazione spontanea che si è formata per mancanza di manutenzione. Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è scarso e si evidenziano presenza di umidità di risalita ed infiltrazioni dal tetto.

Superficie complessiva di circa mq **162,35**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in stato di abbandono, in uno scarso stato di manutenzione generale.

Presenta murature portanti in pietra, ripide scale interne in legno e finestre in legno con vetri semplici con inferriate al piano terra. Pavimentazione in piastrelle di graniglia su tutti i tre piani. Impianto di riscaldamento non presente.

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Abitazione su due livelli.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Don Giuseppe Ronchetti, 1

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boltiere al fine di verificare la conformità edilizia dell'immobile. Per la porzione di edificio oggetto di relazione peritale non sono state ritrovate dall'Ufficio Tecnico pratiche edilizie. Non è possibile determinare con precisione la data di origine dell'edificato, certa è la sua presenza nel Catasto Napoleonico del 1809. L'immobile risulta di antica costruzione, nel centro storico di Boltiere, e le condizioni nel quale si trova rileva che non vi sono state opere che ne hanno modificato la consistenza originaria. Probabilmente l'unico intervento realizzato è stato la costruzione del divisorio provvisorio in legno al primo piano che dovrà essere rimosso per la conformità catastale ed edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Abitazione su tre livelli.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Don Giuseppe Ronchetti, 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 3 del 15/03/2019 (Variante 2018
Zona omogenea:	R1 - Centro Storico (art. 11 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	11. Zona R1: centro storico Il piano fissa il perimetro del centro storico. La destinazione d'uso è residenziale. Per tale zona il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui all'articolo 9. I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nella tavola PDR 4. L'altezza massima degli edifici e il volume massimo ammesso nelle zone R1 sono quelle esistenti. La zona R1 - centro storico - è individuata quale "Zona di recupero" ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 9. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri e nei nuclei storici e gli edifici isolati di valore storico e artistico Il piano tutela gli edifici nei centri storici (tav.4 del PdR) e gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale all'esterno dei centri storici (allegato alle presenti NTA) attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento da I a V. I gradi d'intervento sono i seguenti: Grado II E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture. Sono ammessi i seguenti interventi: il mantenimento delle muraure perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate; in presenza di strutture murarie degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro sostituzione; il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; gli interventi di ristrutturazione conservando eventuali spazi interni particolarmente significativi. E' prescritta la conservazione di eventuali elementi di facciata d'interesse storico documentario (davanzali, spalle, architravi, inferriate, marcapiani, fasce, zoccolature, balconi, ballatoi, parapetti, portoni, ecc.). E' vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Abitazione su tre livelli.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Don Giuseppe Ronchetti, 1

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

Note: Si precisa che al piano primo è stato realizzato un divisorio in legno a divisione della scala. Al fine della conformità catastale tale divisorio provvisorio in legno dovrà essere rimosso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/05/2001.** In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/05/2001 al 30/03/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/03/2004 al 12/03/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - 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: Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario del Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia del 10/04/2024.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo del 02/08/2016 rep.3655.; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/08/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo rep. 2356 del 19/03/2024 iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/03/2024 ai nn. OMISSIS.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Abitazione su tre livelli

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Boltiere (BG), via Don Giuseppe Ronchetti, 1

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna (non è presente amministrazione condominiale).

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: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Abitazione su tre livelli

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO TERRA - CUCINA, SOGGIORNO, BAGNO	sup lorda di pavimento	50,40	1,00	50,40
PIANO PRIMO - 2 CAMERE, BAGNO	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
PIANO TERZO - SOTTOTETTO/CAMERE	sup lorda di pavimento	52,40	0,70	36,68
PIANO TERZO - BALCONE	sup lorda di pavimento	4,55	0,33	1,50
		162,35		143,58

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Boltiere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 870,00

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il Bene non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2023 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2023.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Boltiere.

12.3 Valutazione corpi:**A - Abitazione su tre livelli. Abitazione di tipo popolare [A4]
Boltiere (BG), via Don Giuseppe Ronchetti, 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.790,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA - CUCINA, SOGGIORNO, BAGNO	50,40	€ 500,00	€ 25.200,00
PIANO PRIMO - 2 CAMERE, BAGNO	55,00	€ 500,00	€ 27.500,00
PIANO TERZO - SOT-TOTETTO/CAMERE	36,68	€ 500,00	€ 18.340,00
PIANO TERZO - BALCONE	1,50	€ 500,00	€ 750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.790,00
Valore corpo			€ 71.790,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.790,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.790,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione su tre livelli	Abitazione di tipo popolare [A4]	143,58	€ 71.790,00	€ 71.790,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.768,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -21,50
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 61.000,00
Valore diritto e quota	€ 61.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.000,00
---	--------------------

Lotto: 003 - Cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Cantina interrata.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Don Giuseppe Ronchetti, 1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS. c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; 2. OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni., foglio 3, particella 99, subalterno 702, indirizzo Via Don Giuseppe Ronchetti, snc, piano S1, comune BOLTIERE (A950) (BG), categoria C/2, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 21 mq, rendita € 21,95

Derivante da: -VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 03/08/2021 in atti dal 03/08/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 24/2021); Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 30/04/2001, prot. n. 000120648; -Atto del 23/06/2005 Pubblico ufficiale CATRI RAFFAELE Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n.623293 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23948.1/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 06/07/2005.

Confini: Da Nord in senso orario: terrapieno, corridoio comune e altra unità immobiliare, terrapieno, terrapieno verso Piazza Caduti delle Libertà.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è inserito in antica cortina edilizia nel centro storico di OMISSIS. OMISSIS dista circa 15 km dal capoluogo di provincia ed è posto nella media pianura bergamasca, relativamente vicino al confine con la provincia di Milano. L'accesso all'immobile avviene da via Don Giuseppe Ronchetti n.1 con portone ed androne carrabile che consente l'accesso alla grande corte interna comune con l'Hotel ed altre proprietà.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **A - Cantina interrata**

Cantina posta al piano interrato con accesso da altra proprietà.

La porzione di cantina confinante è stata oggetto di altra procedura esecutiva e assegnata mediante vendita all'incanto, comprensivamente all'accesso comune. Tale operazione ha intercluso la porzione di cantina oggetto della presente procedura. Sarà necessario in caso di assenza di accordo transattivo con coloro che detengono il possesso del passaggio, attivare una procedura di servitù coattiva, le quali spese verranno poste a carico della parte soccombente.

Superficie complessiva di circa mq **22,65**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Locale cantina posto al piano interrato, risultante dalla divisione di un unico grande ambiente così ora diviso in n.2 locali con corridoio comune al quale si accede da una scala posta al piano terra della porzione di fabbricato a Nord; la scala e l'ambiente cantina sono testimonianza di sistema costruttivo rurale con gradini in pietra e mattoni e terra battuta, pareti con corsi di mattoni pieni e corsi in pietrame, interessante soffitto a botte in mattoni pieni a corsi gemelli, pavimento in terra battuta. La cantina ha porta lignea di accesso, n.2 piccoli finestroni uno de quali posto sulla parete di confine con l'altra porzione con rete inferriata e rete antiinvasione, alta apertura a infernotto per l'antica funzione di bocca carbonaia o ghiacciaia che è ancora visibile sulla Piazza Caduti della Libertà. E' presente il solo impianto di illuminazione con cavo elettrico provvisorio che corre sulla muratura esternamente.

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Cantina interrata.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Don Giuseppe Ronchetti, 1

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS al fine di verificare la conformità edilizia dell'immobile. Per la porzione di edificio oggetto di relazione peritale non sono state ritrovate dall'Ufficio Tecnico pratiche edilizie. L'immobile risulta di antica costruzione, nel centro storico di OMISSIS, e le condizioni nel quale si trova rileva che non vi sono state opere che ne hanno modificato la consistenza originaria.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Cantina interrata.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Don Giuseppe Ronchetti, 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 3 del 15/03/2019 (Variante 2018)

Zona omogenea:	R1 - Centro Storico (art. 11 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	11. Zona R1: centro storico Il piano fissa il perimetro del centro storico. La destinazione d'uso è residenziale. Per tale zona il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui all'articolo 9. I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nella tavola PDR 4. L'altezza massima degli edifici e il volume massimo ammesso nelle zone R1 sono quelle esistenti. La zona R1 - centro storico - è individuata quale "Zona di recupero" ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 9. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri e nei nuclei storici e gli edifici isolati di valore storico e artistico Il piano tutela gli edifici nei centri storici (tav.4 del PdR) e gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale all'esterno dei centri storici (allegato alle presenti NTA) attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento da I a V. I gradi d'intervento sono i seguenti: Grado II E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture. Sono ammessi i seguenti interventi: il mantenimento delle muraure perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate; in presenza di strutture murarie degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro sostituzione; il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; gli interventi di ristrutturazione conservando eventuali spazi interni particolarmente significativi. E' prescritta la conservazione di eventuali elementi di facciata d'interesse storico documentario (davanzali, spalle, architravi, inferriate, marcapiani, fasce, zoccolature, balconi, ballatoi, parapetti, portoni, ecc.). E' vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Cantina interrata.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Don Giuseppe Ronchetti, 1

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 16/05/2001.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/05/2001 al 30/03/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/03/2004 al 12/03/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - 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: Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario del Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia del 10/04/2024

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo del 02/08/2016 rep.3655.; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/08/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo rep. 2356 del 19/03/2024 iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/03/2024 ai nn. OMISSIS.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Cantina interrata

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Boltiere (BG), via Don Giuseppe Ronchetti, 1

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna (non è presente amministrazione condominiale).

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: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: La porzione di cantina confinante è stata oggetto di altra procedura esecutiva e assegnata mediante vendita all'incanto, comprensivamente all'accesso comune. Tale operazione ha intercluso la porzione di cantina oggetto della presente procedura. Sarà necessario in caso di assenza di accordo transattivo con coloro che detengono il possesso del passaggio, attivare una procedura di servitù coattiva, le quali spese verranno poste a carico della parte soccombente.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Cantina interrata

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
CANTINA	sup lorda di pavimento	22,65	0,50	11,33
		22,65		11,33

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

Il Bene non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si precisa che l'accesso alla cantina avviene da scala inserita nel locale al piano terra di altra proprietà confinante a Nord. Allo stato attuale non vi è nessuna servitù di passaggio.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2023 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2023.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Boltiere.

12.3 Valutazione corpi:**A - Cantina interrata. Magazzini e locali di deposito [C2]
Boltiere (BG), via Don Giuseppe Ronchetti, 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.665,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA	11,33	€ 500,00	€ 5.665,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.665,00
Valore corpo			€ 5.665,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.665,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.665,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Cantina interrata	Magazzini e locali di deposito [C2]	11,33	€ 5.665,00	€ 5.665,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 849,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -15,25
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 4.800,00
Valore diritto e quota	€ 4.800,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.800,00
---	-------------------

Allegati LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3

- 01) VISURE, SCHEDE CATASTALI ED ESTRATTO MAPPA;
- 02) LICENZE EDILIZIE E PGT;
- 03) PLANIMETRIE;
- 04) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 05) CERTIFICATI ANAGRAFE.

26-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Mitakopulos