

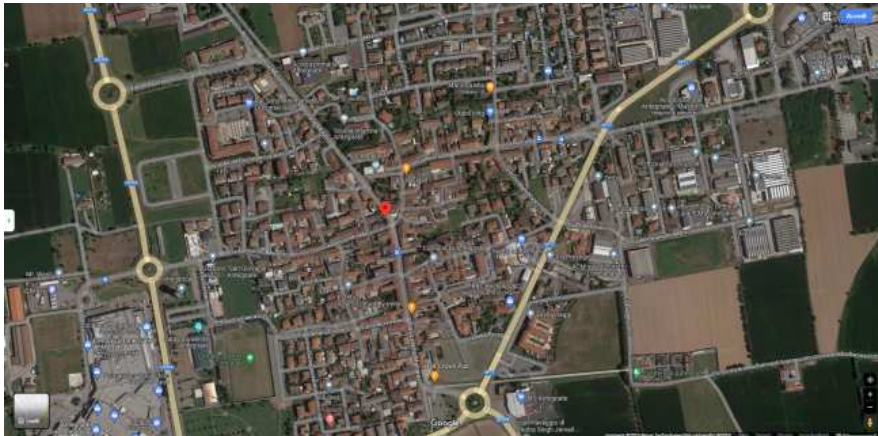
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 544/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi
Codice fiscale: DNSFBA67D13A794F
Studio in: Via Tonale 250 - 24060 Endine Gaiano
Telefono: 035 825323
Fax: 035 827799
Email: architetto.danesi@gmail.com
Pec: fabio.danesi@archiworldpec.it

Beni in **Antegnate (BG)**

Località/Frazione

via D. Muoni n°5

Beni in **Antegnate (BG)**

via Alessandro Manzoni n.8

INDICE**Lotto: 001 - unità immobiliare con pertinenze**

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

Lotto: 002 - unità immobiliare con pertinenze

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	15
Corpo: Appartamento con due box.....	15
2. DESCRIZIONE	15
DESCRIZIONE GENERALE	16
Corpo: Appartamento con due box.....	16
3. PRATICHE EDILIZIE	19
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	19
Corpo: Appartamento con due box.....	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: Appartamento con due box.....	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: Appartamento con due box.....	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
Corpo:.....	21
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	21
Corpo: Appartamento con due box.....	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	22
Corpo: Appartamento con due box.....	22
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	23
11. STATO DI POSSESSO	23
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	23
Criterio di stima	23
Fonti d'informazione	23
Valutazione corpi.....	23
Adeguamenti e correzioni della stima.....	24
Prezzo base d'asta del lotto.....	24

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-06-2023
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi
Data nomina: 25-11-2022
Data giuramento: 28-11-2022
Data sopralluogo: 09-01-2023

Cronologia operazioni peritali: A seguito dell'incarico ricevuto, il CTU unitamente al custode immobiliare si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 09/01/2023. Non essendo presente nessun rappresentante della società esecutata, è stato possibile solamente effettuare un rilievo fotografico esterno del bene. Era stata quindi stabilita la data del 20/01/2023 per l'accesso forzoso all'immobile, poi annullato dal custode immobiliare, ritenuto l'immobile pericolante. Successivamente lo stesso custode ha reperito le chiavi di accesso all'immobile. Pertanto lo scrivente CTU ha effettuato il secondo accesso all'immobile in data 29/04/2023

Beni in **Antegnate (BG)**
via D. Muoni n°5

Beni in **Antegnate (BG)**
via Alessandro Manzoni n.8

Lotto: 001 - unità immobiliare con pertinenze

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato con pertinenze.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Antegnate (BG), via D. Muoni n°5

Note: Si tratta di un compendio immobiliare identificato catastalmente al mappale 154 sub 2 graffato con mappale 156 e mappale 154 sub 1. I mappali e subalterni hanno diversa categoria catastale (meglio specificato di seguito). L'intero compendio è fatiscente e pericolante.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di società

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. con sede a OMISSIS (BS), c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 154 graffato 156, subalterno 2, scheda catastale n. 18508489 - n. 351104, indirizzo via Damiano Muoni n. 5, piano T-1-2, comune Antegnate, categoria A/4, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 197 mq, totale escluse aree scoperte 188 mq, rendita € 311,42 €

Derivante da: Variazione del 28/02/2018, Pratica n. BG0027688 in atti dal 28/02/2018 Aggiornamento planimetrico (n. 6691.1/2018)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di immobile indipendente non in condominio.

Confini: Confini da Nord in senso orario: affaccio su cortile, via Damiano Muoni, affaccio su cortile, immobile stessa proprietà (mappale 155), altra proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. con sede a OMISSIS (BS), c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 154, subalterno 1, scheda catastale n. 18572320, indirizzo via Damiano Muoni n. 5, piano T, comune Antegnate, categoria C/1, classe 2, consistenza 91 mq, superficie 98 mq, rendita € 963,45 €

Derivante da: Variazione del 28/02/2018, Pratica n. BG0027677 in atti dal 28/02/2018 Aggiornamento planimetrico (n. 6690.1/2018)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di immobile indipendente non in condominio.

Confini: Confini da Nord in senso orario: affaccio su cortile, via Damiano Muoni, affaccio su cortile, immobile stessa proprietà (mappale 155), altra proprietà

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

Si è rilevata la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: assenti.

Servizi offerti dalla zona: scuola primaria (ordinaria), scuola infanzia (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Romano di Lombardia.

Attrazioni paesaggistiche: parco regionale del Serio.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Michele Arcangelo .

Principali collegamenti pubblici: A35 BreBeMi 16 km

Dati precedenti relativi al corpo: Fabbricato con pertinenze

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola primaria (ordinaria), scuola infanzia (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Romano di Lombardia.

Attrazioni paesaggistiche: parco regionale del Serio.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Michele Arcangelo .

Principali collegamenti pubblici: A35 BreBeMi 16 km

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento con due box

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Fabbricato con pertinenze**

Si tratta di un immobile costituito da tre piani fuori terra.

I collegamenti tra i piani avvengono tramite scale interne

L'immobile, inutilizzato da tempo, era utilizzato come albergo/pensione

Si accede all'immobile direttamente da via Damiano Muoni, dalla quale l'immobile ha accesso sia pedonale, sia carrale.

Al piano terra è presente un cortile esclusivo

Dai sopralluoghi e dalla documentazione prodotta si evince che le categorie catastali non corrispondono alla reale situazione, ma soprattutto le condizioni strutturali sono pessime.

L'immobile è pressoché crollato e in condizioni di pericolosità con infiltrazioni e murature che nel tempo hanno contribuito al degrado progressivo

L'immobile è completamente privo di arredo e di impianti

Superficie complessiva di circa mq **761,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

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: Fatiscente

Condizioni generali dell'immobile: Si tratta di un immobile in pessime condizioni strutturali e di manutenzione generale. L'immobile è fatiscente, pericolante e parzialmente crollato. Si presenta completamente privo di arredo e di impianti

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: legno condizioni: pessime

	Riferito limitatamente a: porzione di immobile identificata con il mappale 154 sub. 1-2
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: pesse
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: ante a battente materiale protezione: legno condizioni: pesse Riferito limitatamente a: porzione di immobile identificata con il mappale 154 sub. 1-2
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: pesse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: non presente condizioni: non presente Riferito limitatamente a: porzione di immobile identificata con il mappale 154 sub. 1-2
Impianti	
<i>Elettrico</i>	condizioni: pesse conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	ante 1967
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto elettrico non è funzionante, l'immobile è pericolante fatiscente.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



esterno



esterno



interno



interno



interno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Prot. n. 2479

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: opere di manutenzione

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 14/11/1983 al n. di prot. 2479

NOTE: relativamente alla porzione di fabbricato identificata catastalmente al foglio 5 mappale 154 sub. 1 e mappale 154 sub. 2 graffato con mappale 156

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Fabbricato con pertinenze.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Antegnate (BG), via D. Muoni n°5

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si tratta di un immobile ante '67- L'immobile è fatiscente e

pericolante, con porzioni parzialmente crollate e con porzioni irraggiungibili per eccessiva pericolosità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Fabbricato con pertinenze.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Antegnate (BG), via D. Muoni n°5

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 15/03/2018
Ambito:	Br - ambito di recupero dei nuclei storici - A2- edificio urbano e/o rurale di origine storica
Norme tecniche di attuazione:	Art. III.3.2.1. Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione (Br) a. Definizione e principi Gli ambiti (Br) sono costituiti dai nuclei di antica formazione individuati come zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 5 Agosto 1978 n. 457. Nell'ambito di tali zone per ragioni di tutela dell'impianto urbano originario, del patrimonio storico architettonico e delle peculiarità ambientali viene previsto il mantenimento del tessuto urbanistico ed edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Il Piano individua con apposite campiture e perimetrazioni gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457. L'Amministrazione comunale si riserva di individuare alcuni degli ambiti di pianificazione esecutiva eventualmente campiti e/o perimetrati o da campire e/o perimetrare sulle tavole come ambiti da assoggettare a piani di recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	40% o l'esistente se maggiore
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Fabbricato con pertinenze.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Antegnate (BG), via D. Muoni n°5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si è rilevata la presenza di aperture (finestre) non rappresentate sulle schede catastali, si sono rilevate difformità tra le altezze reali e le altezze riportate sulle schede catastali, si è rilevata la presenza di un balcone esistente non riportato sulla scheda catastale, si sono rilevate differenze nelle partizioni interne

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: aperture (finestre), altezze, presenza di un balcone, differenze nelle partizioni interne

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento catastale, comprese spese tecniche	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **25/01/2003**. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: relativamente agli immobili in Antegnate identificati catastalmente al Foglio 5 mappale 154 sub. 1 e mappale 154 sub 2 graffato con mappale 156

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/01/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: relativamente agli immobili in Antegnate identificati catastalmente al Foglio 5 mappale 154 sub. 1 e mappale 154 sub 2 graffato con mappale 156

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 ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 17/10/2012 ai nn. OMISSIS in data 07/11/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 920000; Importo capitale: € 46000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 27/09/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato con pertinenze

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: Fabbricato con pertinenze

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Antegnate (BG), via D. Muoni n°5

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna. Trattasi di immobile indipendente non in condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Trattasi di immobile indipendente non in condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile non è dotato di impianti

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

Avvertenze ulteriori: Non si è rilevata la presenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Fabbricato con pertinenze

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella presente sezione sono state inserite le superfici di tutti i piani dell'immobile, identificato catastalmente al foglio 5 mappali 154 sub 2 graffato con mappale 156 (cat. A/4) Sono inoltre state inserite le superfici dei mappali 154 sub. 1 (cat. C/1), non quantificate nei locali accessori. Si tratta infatti di un immobile fatiscente, pericolante e parzialmente crollato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Immobile piano terra -1 (mappale 154 sub 1, mappale 154 sub 2 graffato con mappale 156)	sup lorda di pavimento	448,00	1,00	448,00
Portico piano terra	sup lorda di pavimento	66,00	0,33	21,78
cortile	sup lorda di pavimento	90,00	0,10	9,00
Terrazzo piano primo (mappale 154 sub. 2 graffato con mappale 156)	sup lorda di pavimento	18,00	0,33	5,94
Sottotetto (mappale 154 sub 2 graffato con mappale 156)	sup lorda di pavimento	120,00	0,10	12,00
loggia piano primo (mappale 154 sub. 2 graffato con mappale 156)	sup lorda di pavimento	19,00	0,25	4,75
		761,00		501,47

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 2 - anno 2022

Zona: Antegnate

Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: abitazioni di tipo economico
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 640
 Valore di mercato max (€/mq): 820

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Trattasi di immobile fatiscente e pericolante. Non è possibile occupare l'immobile allo stato attuale.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella valorizzazione dell'immobile sono stati utilizzati i criteri di stima sintetica a vista e di stima sintetica comparativa parametrica semplificata

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Antegnate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Antegnate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Omi, anno 2022, semestre 2, comune di Antegnate, zona centrale/centro urbano, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione residenziale, abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, valore di mercato: minimo 640 €/mq, massimo 820 €/mq;;

Altre fonti di informazione: F.I.M.A.A. Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia, anno 2022, edizione 28: Comune di Antegnate, immobili da ristrutturare (volumetria): valore minimo 200,00 €/mq, valore massimo 300,00 €/mq..

12.3 Valutazione corpi:

**Fabbricato con pertinenze. Abitazione di tipo popolare [A4]
 Antegnate (BG), via D. Muoni n°5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 175.514,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Immobile piano terra -1 (mappale 154 sub 1, mappale 154 sub 2 graf- fatto con mappale 156)	448,00	€ 350,00	€ 156.800,00

Portico piano terra	21,78	€ 350,00	€ 7.623,00
cortile	9,00	€ 350,00	€ 3.150,00
Terrazzo piano primo (mappale 154 sub. 2 graffato con mappale 156)	5,94	€ 350,00	€ 2.079,00
Sottotetto (mappale 154 sub 2 graffato con mappale 156)	12,00	€ 350,00	€ 4.200,00
loggia piano primo (mappale 154 sub. 2 graffato con mappale 156)	4,75	€ 350,00	€ 1.662,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 175.514,50
Valore corpo			€ 175.514,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 175.514,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 175.514,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato con pertinenze	Abitazione di tipo popolare [A4]	501,47	€ 175.514,50	€ 175.514,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.775,73
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 164.238,78
Valore diritto e quota	€ 164.238,78

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 164.238,78
---	---------------------

Lotto: 002 - unità immobiliare con pertinenze

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con due box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Antegnate (BG), via Alessandro Manzoni n.8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. con sede a OMISSIS (BS), c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 155, subalterno 5, scheda catastale Dichiarazione protocolli n. BG0563042 DEL 15/12/2011, indirizzo via Alessandro Manzoni n°8, piano T-1-2, comune Antegnate, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 110 mq, totale escluse aree scoperte 102 mq, rendita € 232,41 €

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

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di immobile indipendente non in condominio.

Confini: Confini da Nord in senso orario: immobile stessa proprietà (mappale 154), affaccio su cortile esclusivo, altra proprietà, via Alessandro Manzoni, altra proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. con sede a OMISSIS (BS), c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 155, subalterno 4, scheda catastale Dichiarazione protocolli n. BG0574164 del 27/12/2011, indirizzo via Alessandro Manzoni n°8, piano T, comune Antegnate, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie 23 mq, rendita € 34,09 €

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

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di immobile indipendente non in condominio.

Confini: Confini da Nord in senso orario: immobile stessa proprietà (mappale 154), affaccio su cortile esclusivo, altra proprietà, via Alessandro Manzoni, altra proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. con sede a OMISSIS (BS), c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 155, subalterno 3, scheda catastale 5481/3, indirizzo via Alessandro Manzoni n°8, piano T, comune Antegnate, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 25,56 €

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

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di immobile indipendente non in condominio.

Confini: Confini da Nord in senso orario: immobile stessa proprietà (mappale 154), affaccio su cortile esclusivo, altra proprietà, via Alessandro Manzoni, altra proprietà

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

Si è rilevata la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: assenti.

Servizi offerti dalla zona: scuola primaria (ordinaria), scuola infanzia (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Romano di Lombardia.

Attrazioni paesaggistiche: parco regionale del Serio.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Michele Arcangelo .

Principali collegamenti pubblici: A35 BreBeMi 16 km

Dati precedenti relativi al corpo: Fabbricato con pertinenze

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola primaria (ordinaria), scuola infanzia (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Romano di Lombardia.

Attrazioni paesaggistiche: parco regionale del Serio.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Michele Arcangelo .

Principali collegamenti pubblici: A35 BreBeMi 16 km

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento con due box

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Si tratta di un immobile costituito tre piani fuori terra: il piano terra è costituito da due box, ciascuno con ingresso indipendente e da una porzione di abitazione (ingresso, camera, bagno). Si accede al piano primo attraverso una cala interna. Il piano primo è costituito dal cucina, camera, bagno, balcone e terrazzo. Si accede al piano sottotetto attraverso una scala esterna in legno (parzialmente crollata).

Si accede all'immobile direttamente da via Alessandro Manzoni.

L'immobile si presenta in condizioni pessime con sottotetto inaccessibile e pericolante, solette non in sicurezza e con infiltrazioni che ne compromettono la stabilità

L'immobile è completamente privo di arredo.

Superficie complessiva di circa mq **218,95**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

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: Si tratta di un immobile in pessime condizioni strutturali e di manutenzione generale. L'immobile è fatiscente e pericolante e si presenta completamente privo di arredo

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: pessime Riferito limitatamente a: porzione di immobile identificata con i mappale 155 sub. 3-4-5

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: pessime Riferito limitatamente a: porzione di immobile identificata con il mappale 155 sub. 3-4-5
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: pessime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: granito condizioni: pessime Riferito limitatamente a: porzione di immobile identificata con il mappale 155 sub. 3-4-5
Impianti	
<i>Elettrico</i>	condizioni: pessime conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

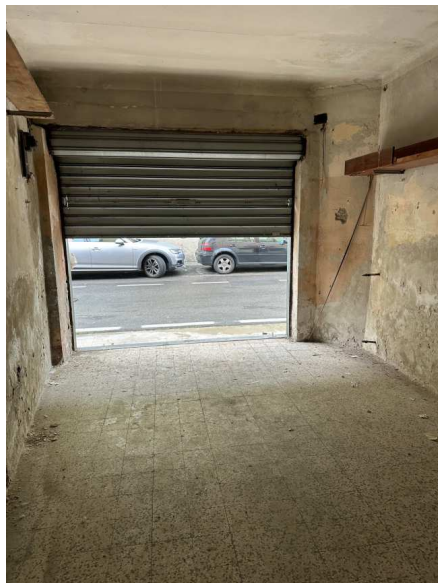
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	ante 1967
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto elettrico non è funzionante
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



esterno



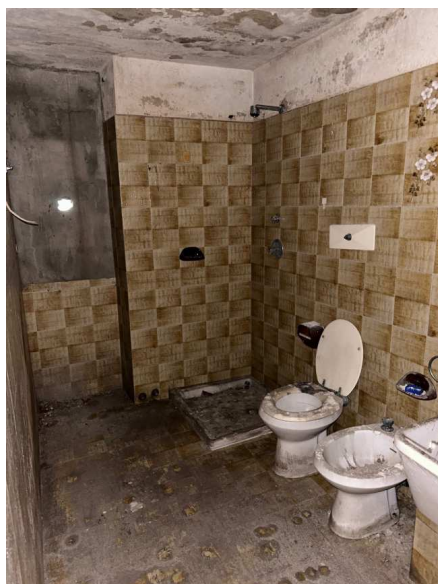
box



box 2



interno



interno

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento con due box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Antegnate (BG), via Alessandro Manzoni n.8

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si tratta di un immobile ante '67- per il quale non sono state rilevate pratiche edilizie

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento con due box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Antegnate (BG), via Alessandro Manzoni n.8

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
--------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 15/03/2018
Ambito:	Br - ambito di recupero dei nuclei storici - A2- edificio urbano e/o rurale di origine storica
Norme tecniche di attuazione:	Art. III.3.2.1. Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione (Br) a. Definizione e principi Gli ambiti (Br) sono costituiti dai nuclei di antica formazione individuati come zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 5 Agosto 1978 n. 457. Nell'ambito di tali zone per ragioni di tutela dell'impianto urbano originario, del patrimonio storico architettonico e delle peculiarità ambientali viene previsto il mantenimento del tessuto urbanistico ed edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Il Piano individua con apposite campiture e perimetrazioni gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457. L'Amministrazione comunale si riserva di individuare alcuni degli ambiti di pianificazione esecutiva eventualmente campiti e/o perimetrati o da campire e/o perimetrare sulle tavole come ambiti da assoggettare a piani di recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	40% o l'esistente se maggiore
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento con due box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Antegnate (BG), via Alessandro Manzoni n.8

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si è rilevata la presenza di aperture (finestre) non rappresentate sulle schede catastali, si sono rilevate difformità tra le altezze reali e le altezze riportate sulle schede catastali, si è rilevata la presenza di un balcone esistente non riportato sulla scheda catastale, si sono rilevate differenze nelle partizioni interne

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: aperture (finestre), altezze, presenza di un balcone, differenze nelle partizioni interne

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento catastale, comprese spese tecniche	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **28/12/2011**. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: relativamente agli immobili in Antegnate identificati catastalmente al Foglio 5 mappale 155 sub. 3-4-5

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/12/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: relativamente agli immobili in Antegnate identificati catastalmente al Foglio 5 mappale 155 sub. 3-4-5

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 ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 17/10/2012 ai nn. OMISSIS in data 07/11/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 920000; Importo capitale: € 46000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 27/09/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con due box

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento con due box

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Antegnate (BG), via Alessandro Manzoni n.8

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna. Trattasi di immobile indipendente non in condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Trattasi di immobile indipendente non in condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: In riferimento alla porzione di immobile identificata catastalmente al foglio 5, mappale 155, subalterni 3-4-5, l'atto di compravendita riporta i seguenti patti speciali: 1) ...(omissis)... il proprietario delle unità immobiliari qui compravendute dovrà dotarsi, a proprie cure e spese, di un'autonoma fognatura che verrà collegata con la via Manzoni, nonché provvedere alla totale chiusura della porta e delle finestre che, al piano terreno, prospettano sulla porzione di cortile assegnata al signor OMISSIS, e in luogo delle due finestre potrà realizzare due luci, con cerniere nel lato inferiore, avente altezza di un metro e il cui lato superiore dovrà coincidere con l'esistente solaio e con inferriata esterna. 2) La società acquirente, si obbliga a chiudere la porta al piano secondo che collega l'alloggio qui compravenduto con la limitrofa proprietà del predetto signor OMISSIS

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 presenti

Avvertenze ulteriori: Non si è rilevata la presenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica am-

ministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento con due box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella presente sezione sono state inserite le superfici di tutti i piani dell'immobile, identificato catastalmente al foglio 5 mappali 154 sub 2 graffato con mappale 156 (cat. A/4), 155 sub. 5 (cat. A/3). Sono inoltre state inserite le superfici dei mappali 154 sub. 1 (cat. C/1), 155 sub. 3 e sub. 4 (cat. C/6), non quantificate nei locali accessori. Si tratta infatti di un immobile fatiscente, pericolante e parzialmente crollato. Pertanto lo scrivente ha ritenuto congruo valorizzare la superficie dell'intero compendio come riportato nelle schede catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Immobile piano terra-1 (mappale 155 sub. 5)	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
Balconi e terrazzi (mappale 155 sub. 5)	sup lorda di pavimento	29,00	0,25	7,25
Sottotetto (mappale 155 sub. 5)	sup lorda di pavimento	50,30	0,50	25,15
Autorimessa mappale 155 sub. 4	sup lorda di pavimento	22,55	0,50	11,28
Autorimessa mappale 155 sub. 3	sup lorda di pavimento	18,10	0,50	9,05
Loggia	sup lorda di pavimento	19,00	0,25	4,75
		218,95		137,48

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 2 - anno 2022

Zona: Antegnate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 820

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Trattasi di immobile fatiscente e pericolante. Non è possibile occupare l'immobile allo stato attuale.

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

Nella valorizzazione dell'immobile sono stati utilizzati i criteri di stima sintetica a vista e di stima sintetica comparativa parametrica semplificata

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Antegnate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Antegnate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Omi, anno 2022, semestre 2, comune di Antegnate, zona centrale/centro urbano, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione residenziale, abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, valore di mercato: minimo 640 €/mq, massimo 820 €/mq;;

Altre fonti di informazione: F.I.M.A.A. Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia, anno 2022, edizione 28: Comune di Antegnate, immobili da ristrutturare (volumetria): valore minimo 200,00 €/mq, valore massimo 300,00 €/mq..

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento con due box. Abitazione di tipo economico [A3]
Antegnate (BG), via Alessandro Manzoni n.8**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.740,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Immobile piano terra-1 (mappale 155 sub. 5)	80,00	€ 500,00	€ 40.000,00
Balconi e terrazzi (mappale 155 sub. 5)	7,25	€ 500,00	€ 3.625,00
Sottotetto (mappale 155 sub. 5)	25,15	€ 500,00	€ 12.575,00
Autorimessa mappale 155 sub. 4	11,28	€ 500,00	€ 5.640,00
Autorimessa mappale 155 sub. 3	9,05	€ 500,00	€ 4.525,00
Loggia	4,75	€ 500,00	€ 2.375,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 68.740,00
Valore corpo	€ 68.740,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 68.740,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 68.740,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con due box	Abitazione di tipo economico [A3]	137,48	€ 68.740,00	€ 68.740,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.437,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 62.803,00

Valore diritto e quota € 62.803,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 62.803,00

Allegati

1_Visure catastali storiche

2_Schede catastali

3_Atti di acquisto

4_Documentazione Fotografica

05-05-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Danesi