

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. [REDACTED]

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. [REDACTED]



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Isabella Monti
Codice fiscale: MNTSLL72L62A794R
Studio in: Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-242225
Email: i.monti@architettimontiasociati.it
Pec: isabella.monti@archiworldpec.it

Beni in **San Paolo D'argon (BG)**
Località/Frazione **Frazione "Tri Plok"**
via Sarnico n.1

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Abitazione a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire)	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Abitazione a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire)	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Abitazione a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire)	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Abitazione a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire)	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Abitazione a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire)	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: Abitazione a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire)	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Abitazione a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire)	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	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. [REDACTED]
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-10-2024 alle 09:40
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Isabella Monti
Data nomina: 20-05-2024
Data giuramento: 22-05-2024
Data sopralluogo: 19-06-2024

Cronologia operazioni peritali: In conformità all'incarico ho proceduto per i succitati beni nei seguenti adempimenti:

- accesso al sito internet del Comune di San Paolo d'Argon per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- accesso all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) attraverso il servizio "SISTER", per reperire in particolare:
 - a) Catasto: estratto di mappa, visure storiche -sia al catasto terreni (C.T.) che al nuovo catasto edilizio urbano (N.C.E.U.)- e planimetrie di tutti i beni oggetto di Procedura.
 - b) Conservatoria: visura delle formalità degli Esecutati e delle U.I. oggetto di Procedura;
- accesso in data 07.06.2024 presso l'Archivio Notarile di Bergamo per l'acquisizione copia dell'Atto di compravendita relativo agli immobili in San Paolo d'Argon ed oggetto di Procedura;
- sopralluogo in data 19.06.2024 presso le U.I. in San Paolo d'Argon oggetto di procedura, con accesso, ispezione, rilievo strumentale e scatti fotografici, nonché accertamento delle tipologie costruttive, della consistenza materica e dello stato di conservazione delle U.I.;
- richiesta di accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Paolo d'Argon inviata telematicamente in data 18.06.2024, volto all'acquisizione delle informative urbanistiche ed edilizie (pratiche edilizie);
- comunicazione mail del 12.09.2024 da parte del responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di San Paolo d'Argon con la quale si comunica che presso l'archivio comunale non sono state rinvenute pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di Procedura;
- richiesta con mail del 18.09.2024 al Comune di San Paolo d'Argon e Trescore Balneario del Certificato storico di residenza dell'Esecutato, rilasciati con mail il 19 e 20 settembre 2024;
- richiesta con mail del 19.09.2024 al Comune di San Paolo d'Argon di copia del Piano di Fabbricazione e relativo regolamento edilizio, rilasciati con mail il 20.09.2024;
- 2° accesso del 25.09.2024 al Comune di San Paolo d'Argon per consultazione e acquisizione copia Licenza di Costruzione n.751 del 13.04.1963, non reperita e non resa disponibile dall'ufficio nel corso del 1° accesso;
- richiesta telematica del 25.09.2024 di appuntamento all'Agenzia delle Entrate per la "Consultazione Atti Cartacei Catasto Fabbricati" al fine della ricerca di documenti che accerti la data di edificazione del fabbricato, effettuato il 01.10.2024;
- Accesso presso l'Archivio di Stato di Bergamo per l'acquisizione della mappa del "Cessato Catasto", rilasciataci con mail del 03.10.2024.

Beni in **San Paolo D'argon (BG)**
Località/Frazione **Frazione "Tri Plok"**
via Sarnico n.1

Lotto: 001 - Abitazione a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione "Tri Plok", via Sarnico n.1

Note: L'edificio insiste sul mp.1391, censito al Catasto Terreni come Ente Urbano di mq.960.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 10, particella 1391, subalterno 705, scheda catastale Dichiarazione protocollo n.336575 del 14.11.2003, indirizzo via Sarnico, piano 2° e 3°, comune San Paolo d'Argon, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7, superficie mq.128, rendita € 506,13

Derivante da: Atto di compravendita del 13.02.2004 a rep.n.96865/15811 not. [REDACTED].

Confini: Abitazione a p.2°, da nord ruotando in senso orario: affaccio su cortile cond.le al sub.702, vano scala cond.le al sub.701, affaccio su via Sarnico, affaccio su area esclusiva al sub.703; Soffitta a p.3°, da nord ruotando in senso orario: altra U.I. al sub.704, vano scala cond.le al sub.701, altra U.I. al sub.703.

Note: Come già menzionato l'abitazione in specie al mp.3231/sub.701 è graffata con l'area esclusiva al mp.3255

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 10, particella 1391, subalterno 9, scheda catastale n.T218365 presentata il 08.06.1990, indirizzo via Sarnico, piano Terra, comune San Paolo d'Argon, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.16, superficie mq.16, rendita € 35,53

Derivante da: Atto di compravendita del 13.02.2004 a rep.n.96865/15811 not. [REDACTED].

Confini: da nord ruotando in senso orario: altra U.I. al sub.10, cortile cond.le al sub.702, altra U.I. al sub.8, cortile cond.le al sub.702.

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

Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde alla situazione catastale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il fabbricato racchiudente l'abitazione in specie è ubicato in via Sarnico n.1, dalla quale avviene l'accesso al vano scala condominiale che conduce all'abitazione a p.2° ed alla porzione di soffitta di pertinenza a p.3°; dalla stessa via si accede direttamente al box di pertinenza ricavato nel corpo accessorio contiguo al fabbricato principale in lato nord.

Caratteristiche zona: periferica 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: Scuole (a km.2,5ca), Municipio (a km.3ca), Ospedale Bolognini a Seriate (a km.7ca)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole/produttive

Importanti centri limitrofi: Montello.

Attrazioni paesaggistiche: Colle di Pasta.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus in via Bergamo a Montello (Bg) a ml.150ca

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Abitazione a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire)**

Il fabbricato racchiudente l'abitazione in specie è ubicato nella frazione del Comune di San Paolo d'Argon denominata "Tri Plok", situata all'estremo sud del centro abitato e contigua alla zona residenziale a nord/est del Comune di Montello.

Dalla via Sarnico al civico n.1 avviene l'accesso diretto al vano scala condominiale che conduce all'abitazione a p.2° ed alla porzione di soffitta di pertinenza a p.3°; dalla stessa via ed attraversando l'area cond.le si accede direttamente al box di pertinenza ricavato nel fabbricato accessorio in aderenza a nord.

L'abitazione a p.2° è costituita dall'ingresso, da un ampio soggiorno e cucina serviti entrambi con balcone con affaccio a sud/est, disimpegno notte, bagno, camera con affaccio ad est e camera con balcone con affaccio ad ovest.

Il sottotetto è costituito da un ampio locale indiviso utilizzato dai proprietari delle U.I. in conformità agli spazi individuati catastalmente con apposito subalterno.

Il box di pertinenza dell'abitazione in specie e altri 2 non oggetto di Procedura costituiscono il fabbricato accessorio realizzato in aderenza al fabbricato principale in lato nord, che dovrà essere demolito perchè realizzato senza autorizzazione edilizia e senza il rispetto della distanza da confine in lato ovest e pertanto non sanabile, il tutto come meglio descritto nel paragrafo delle difformità edilizie.

Superficie complessiva ragguagliata di circa mq **126,00**

E' posto al piano: 2° e 3°

L'edificio è stato costruito nel: Fabbricato principale 1963

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95

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

Stato di manutenzione generale: da ristrutturare / manutenzione

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di un intervento di ristrutturare e/o manutenzione straordinaria in quanto gli impianti sono obsoleti e privi delle relative certificazioni. In alcune zone dei muri perimetrali e dei solai si presentano vistose macchie di umidità e muffe, con distacchi degli intonaci. Le finiture sono datate e non ben conservate e/o manutentate. Non vi è isolamento termico e i serramenti sono da sostituire.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	<p>materiale: c.a. intonacato condizioni: sufficienti</p> <p>Note: I parapetti dei balconi sono costituiti in parte da barriera i ferro verniciato ed in parte in muratura mattoni intonacata e tinteggiata; i pavimenti sono in piastrelle di gres.</p>
Copertura	<p>tipologia: a falde materiale: struttura in legno condizioni: sufficienti</p> <p>Note: Gli aggetti di gronda sono in c.a. intonacate e tinteggiate, necessaria manutenzione straordinaria.</p>
Fondazioni	Note: Non è stato possibile accertarle
Solai	Note: Non è stato possibile accertarli
Strutture verticali	Note: Non è stato possibile accertarle
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	<p>tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti</p> <p>Note: gli infissi esterni del vano scala sono in ferro e vetro semplice, la porta d'ingresso al vano scala è in legno a un battente.</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: legno e vetro semplice condizioni: sufficienti</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti</p>
Pareti esterne	<p>materiale: Presumibilmente in elementi tipo Poroton coibentazione: Non verificata rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: necessitano manutenzione straordinaria</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: tout-venant bituminoso condizioni: buone</p> <p>Note: Pavimento del cortile cond.le e della via Sarnico d'accesso</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle in marmo condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: tutti i locali tranne il bagno</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti</p> <p>Riferito limitatamente a: bagno</p>
Plafoni	<p>materiale: intocati al civile e tinteggiati condizioni: necessitano manutenzione straordinaria</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: 2 battenti materiale: legno condizioni: sufficienti</p> <p>Riferito limitatamente a: accesso all'abitazione</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti</p>

<i>Scale</i>	posizione: a rampa a C rivestimento: piastrelle di graniglia e marmo condizioni: sufficienti Note: Rampe scala protette da barriera in ferro verniciata, risvolti rampa e pareti intonacate al civile e tinteggiate, soffitto rivestito in legno e tinteggiato.
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: Non verificata condizioni: non a norma conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: non a norma conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: non accertabile diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti conformità: non è stato possibile verificarne la conformità
Varie	
Si accede dal vano scala cond.le mediante porta in legno; l'intero sottotetto si trova allo stato rustico, privo di pavimento, impianti ed intonaci.	

Impianti (conformità e certificazioni)

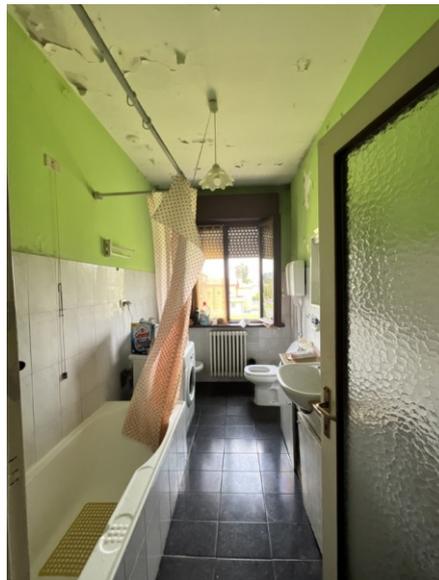
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	all'impianto del fabbricato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Potenza nominale</i>	Non accertabile
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non accertabile
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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



Fabbricato



Soggiorno



Bagno



Cucina



Box (da demolire)

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire).
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione "Tri Plok", via Sarnico n.1**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito della mia richiesta di accesso agli Atti al Comune di San Paolo d'Argon effettuata telematicamente il 18.06.2024 e protocollata il 19.06.2024 per l'acquisizione delle pratiche edilizie relative al fabbricato ed agli immobili oggetto della presente Procedura, il responsabile dell'ufficio tecnico geom. [REDACTED] mi ha comunicato con mail del 12.09.2024 (doc.7) che presso l'archivio comunale non sono state rinvenute pratiche edilizie. Dalla disamina dell'Atto di compravendita del 13.02.2004 qui compiuto (doc.8), all'art.5 la parte venditrice dichiara che la costruzione dell'immobile è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967, mentre all'art.8, la parte venditrice dichiara che gli immobili in parola sono pervenuti in virtù di successione in morte della propria madre [REDACTED] deceduta il 16.11.1990.

L'approfondimento degli accertamenti tecnici ha consentito, nonostante la dichiarazione del tecnico, di individuare i riferimenti della Licenza di Costruzione originaria, ricavati nella dichiarazione di successione di una dei precedenti proprietari. Dalla consultazione del suddetto titolo autorizz. e documenti allegati esaminati in un 2° accesso c/o ufficio tecnico è stato accertato che il fabbricato principale è stato costruito in modo difforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici. L'epoca di costruzione è però antecedente al 1° piano di Fabbricazione e Regolamento Edilizio adottato con Delibera n.9/1 del 06.10.1970, pertanto in un periodo in cui il territorio comunale non era regolamentato non vi era dunque l'obbligo di Licenza Edilizia. Il fabbricato principale è quindi legittimo. Non è stato invece possibile accertare la data di costruzione del fabbricato accessorio dove sono situati i box e nello specifico non è stata rinvenuta nessuna documentazione attestante l'edificazione prima del 1° piano di Fabbricazione al fine di accertarne la legittimità; inoltre nell'azzoneamento cartografico del piano suddetto non risulta inserito il fabbricato accessorio costituente i box, pertanto se ne deduce che lo stesso sia stato realizzato dopo il 1° piano di Fabbricazione senza autorizzazione edilizia. Il fabbricato accessorio non è regolarizzabile ai sensi del D.P.R. 380/2001 + smi in quanto non vi è conformità al vigente P.G.T. perché realizzato ad una distanza da confine inferiore ai ml.5 e pertanto da demolire.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire

Descrizione delle opere da aggiornare: Demolizione del fabbricato accessorio costituente il box oggetto di Procedura e altri n.2 box di altra proprietà e successiva individuazione sulla pavimentazione esterni dei conseguenti n.3 posti auto scoperti.

Oneri di regolarizzazione	
Demolizione, onorari, spese e diritti segreteria	€ 7.000,00
Totale oneri: € 7.000,00	

Note: Nella fattispecie, a mio giudizio, dovranno essere rilasciati 3 provvedimenti, rispettivamente 1 a nome del proprietario del box oggetto di Procedura e 2 a nome dei proprietari dei box non oggetto di Procedura. L'importo per la regolarizzazione è stato da me determinato, a stima: demolizioni, onorari, spese e diritti segreteria: compless. € 21.000 a cui a ciascuno compete la quota di 1/3 pari a € 7.000.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione "Tri Plok", via Sarnico n.1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.15 del 03.06.2010 e succ. Varianti di cui l'ultima approvata con delibera del C.C. n.45 del 28.12.2023
Zona omogenea:	R4 - Residenziali esistenti
Norme tecniche di attuazione:	art.17 delle N.T.A. del Piano delle Regole
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:	mq./mq.0,35
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	ml.10,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione approvato con delibera n.21 del 06.12.1968.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica per il solo fabbricato principale racchiudente l'abitazione oggetto di Procedura ma non per il fabbricato accessorio racchiudente il box oggetto di Procedura, quest'ultimo non autorizzato e da demolire perchè non sanabile per i motivi già esposti.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire).
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione "Tri Plok", via Sarnico n.1**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fabbricato principale: Le uniche discordanze rilevate riguardano l'altezza dei locali abitativi di ml.2,95 anziché ml.3,10. Trattandosi di minime discordanze ho ritenuto non procedere alla loro regolarizzazione, anche ai fini del costo della procedura esecutiva, in quanto non hanno rilevanza catastale: non variano infatti il numero dei vani e la loro funzionalità, né tantomeno il classamento e la rendita catastale dell'unità immobiliare; con riferimento alla Circolare n.2 del 09.07.2010 a prot.36607, punto 3, lett.e) –

Ag.Territorio per tali difformità non sussiste l'obbligo di dichiarazione di variazione catastale. Fabbricato accessorio: In quanto non legittimo lo stesso dovrà essere demolito previo autorizzazione edilizia ed a seguito della demolizione dovrà essere regolarizzata anche la situazione catastale mediante Tipo Mappale per demolizione e successiva denuncia di variazione per la soppressione delle planimetrie degli attuali n.3 box e costituzione dei nuovi n.3 posti auto scoperti, uno dei quali oggetto di Procedura.

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale + Denuncia di Variazione

Descrizione delle opere da aggiornare: Tipo Mappale per demolizione e successiva denuncia di variazione per la soppressione degli attuali n.3 box e costituzione dei nuovi n.3 posti auto scoperti.

Oneri di regolarizzazione	
Tipo Mappale, Denuncia di Variazione, onorari, spese e diritti catastali	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Note: Nella fattispecie, dovrà essere presentato un Tipo Mappale per demolizione dei box e successiva denuncia di variazione per soppressione degli attuali box e costituzione dei nuovi posti auto scoperti. L'importo per la regolarizzazione è stato da me determinato, a stima: Tipo Mappale, Denuncia di Variazione, onorari, spese e diritti catastali: compless. € 1.500 a cui a ciascuno compete la quota di 1/3 pari a € 500.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale per il solo fabbricato principale racchiudente l'abitazione oggetto di Procedura ma non per il fabbricato accessorio racchiudente il box oggetto di Procedura, quest'ultimo non autorizzato e da demolire perchè non sanabile per i motivi già esposti con conseguente aggiornamento catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 13/02/2004**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione n.761 vol.1991 di ██████████ deceduta in Montello il 16.11.1990.

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

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Confermo quanto indicato nel rapporto notarile 11.04.2024 not. ██████████ agli atti della Procedura.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ██████████ contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 13/02/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/02/2004 ai nn. OMISSIS; Note: Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n.415 del 22.01.2024.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in Rinnovazione attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 13/02/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/01/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 237.500; Importo capitale: € 95.000; Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n.2406 del 2004.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 03/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/04/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitaz. a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire)

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: Abitazione a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Paolo D'argon (BG), via Sarnico n.1

No

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non segnalate.

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: non segnalate.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non presenti

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: agli atti non ne risultano

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata determinata sulla traccia dell'elaborato grafico di consistenza (doc.2), con il rilievo effettuato in luogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione a p.2°	sup lorda di pavimento	116,31	1,00	116,31
Balconi	sup lorda di pavimento	17,11	0,33	5,65
Soffitta a p.3°	sup lorda di pavimento	37,62	0,10	3,76
		171,04		125,72

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

<p>Abitazione a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire) 1. Posto Auto Scoperto (ex Box)</p>	<p>Posto al piano Terra Composto da 1 posto auto Sviluppa una superficie complessiva di 19ca mq Valore a corpo: € 7000 Note: Il fabbricato accessorio risulterebbe essere stato edificato senza autorizzazione edilizia e non sanabile, pertanto da demolire. A seguito della futura demolizione si creerà l'area pertinenziale all'U.I. corrispondente all'area occupata dall'esistente box che dovrà essere demolito e che a seguito nei necessari ripristini potrà essere utilizzato come posto auto scoperto. Ai fini della stima si ritiene congruo un valore di € 7.000, mentre i costi per la demolizione/ripristino vengono posti in detrazione alla stima e quantificati in € -7.000. Per completezza l'attuale box ricompreso nel fabbricato accessorio da demolire presenta le seguenti caratteristiche: pav. in battuto di cemento, basculante in lamiera zincata a scorrimento ma attualmente scollegata, pareti e soffitto intonacati a civile e tinteggiati con evidenti ammaloramenti e distacchi dell'intonaco, finestra con serramento in legno priva di vetro. Segnalo inoltre che nel corso del sopralluogo ho constatato che l'acqua piovana che scende dalla copertura del fabbricato accessorio non scarica regolarmente attraverso il canale e la rete fognaria ma bensì da un tubo posticcio in pvc che scarica sul terreno agricolo contiguo di altra proprietà; situazione questa da regolarizzare.</p>
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per tipologia, l'abitazione, la soffitta ed il box sono da ritenersi indivisibili e da alienare a corpo ed identificati come "Lotto 1".

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici riferiti ai valori di mercato di compravendite di U.I. simili in zona e questi assunti sia da informative c/o colleghi ed agenzie imm.ri operanti in zona che dalla visura listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A e Case e Terreni & Terreni 2023).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di San Paolo d'Argon;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie imm.re operanti in zona ed osservatorio mercato imm.re Agenzia delle Entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2023:
 Abitazioni da ristrutturare: valore minimo €/mq. 300 - valore massimo €/mq. 500
 Abitazioni (21-50 anni): valore minimo €/mq. 700 - valore massimo €/mq. 900

Listino Valori Casa & Terreni 2023:
 Abitazioni da ristrutturare: valore minimo €/mq. 500 - valore massimo €/mq. 600
 Abitazioni (15-40 anni): valore minimo €/mq. 900 - valore massimo €/mq. 1.100

Altre fonti di informazione: Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate - 2° Semestre 2023:
 Abitazioni di tipo economico: valore minimo €/mq. 800 - valore massimo €/mq. 900

12.3 Valutazione corpi:

**Abitazione a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire). Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto Auto Scoperto (ex Box)
 San Paolo D'argon (BG), via Sarnico n.1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.231,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione a p.2°	116,31	€ 550,00	€ 63.970,50
Balconi	5,65	€ 550,00	€ 3.107,50
Soffitta a p.3°	3,76	€ 550,00	€ 2.068,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.146,00
stasi del mercato e facile alienazione detrazione del 10.00%			€ -6.914,60
Valore corpo			€ 62.231,40
Valore accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 69.231,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.231,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione a p.2°, porz. di Soffitta a p.3 e Posto Auto Scoperto (ex box da demolire)	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto Auto Scoperto (ex Box)	125,72	€ 69.231,40	€ 69.231,40

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.461,57
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 58.269,83
Valore diritto e quota	€ 58.269,83

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 58.269,83
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro tradizionale da soggetto privato.

Allegati

U.I. in San Paolo d'Argon (Bg), via Sarnico n.1
 doc.1 - Elaborato grafico d'inquadramento;
 doc.2 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza;
 doc.3 - Documentazione fotografica;
 doc.4 - Documentazione catastale;
 doc.5 - Documentazione ipotecaria;
 doc.6 - Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.;
 doc.7 - Accesso Atti e risposta del Comune di San Paolo d'Argon;
 doc.8 - Atto di compravendita;
 doc.9 - Certificato storico di residenza dell'Esecutato.

18-10-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Isabella Monti