

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 237/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Novetti
Codice fiscale: NVTLE71P44A794D
Partita IVA: 02205960160
Studio in: via Toscana 12 - 24035 Curno
Telefono: 3472253980
Email: archnovetti@gmail.com
Pec: elena.novetti@archiworldpec.it

Beni in **Ponte Nossa (BG)**
Località/Frazione
via Risorgimento n. 69/a

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-10-2024 alle 1000
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Novetti
Data nomina: 22-06-2024
Data giuramento: 25-06-2024
Data sopralluogo: 14-07-2024
Cronologia operazioni peritali:
25-07-2024 Archivio Notarile Bergamo richiesta atto di compravendita
30-07-2024 Archivio Notarile Bergamo ritiro atto di compravendita
21-08-2024 Ufficio Tecnico Comune di Ponte Nossa accesso pratiche edilizie

Beni in **Ponte Nossa (BG)**
via Risorgimento n. 69/a

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico con annessa cantina cat. A/3 ed Autorimessa cat. C/6.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Comune di Ponte Nossa (Bg) via Risorgimento n. 69/a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Identificativo corpo: Comune di Ponte Nossa (F941), foglio Sez. Urb. PN, foglio 2, particella 1053, subalterno 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie Totale mq 46, totale escluse aree scoperte mq 43, rendita € 123,95; indirizzo Via Risorgimento n. 69, piano S1-T.

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 29/08/2013 Pratica BG0149821 in atti dal 29/08/2013 Variazione di Classamento (n. 33254.1/2013).

Diversa distribuzione degli spazi interni del 29/08/2012 Pratica n. BG0214207 in atti dal 29/08/2012 Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 25698.1/2012).

Sostituzione riferimenti di mappa del 11/05/1998 in atti dal 08/06/1998 Ripristino indicazione sezione censuaria errata da impianto (n. CI0014.216/1997).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Riferimento atto notarile Notaio Grazia Coppola in data 13.12.1980 rep. n. 45881 racc n. 4648 Appartamento con cantina 69,79/1000. Scheda D117003AB registrata il 28.11.1980 al n. 3913

Confini:

Dell'abitazione partendo da nord in senso orario: vano scala comune ed altra proprietà, prospiciente su area comune ad est e sud, vano scala ad ovest.

Della cantina partendo da nord in senso orario: altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà, area comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Identificativo corpo: Comune di Ponte Nossa (F941), foglio 2, particella 982, subalterno 4, categoria C/6, classe U, consistenza mq 11, superficie Totale mq 14, rendita € 24,43; indirizzo Via Risorgimento n. SN, piano S1.

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 01/07/2015 Pratica n. BG0160072 in atti dal 01.07.2015 G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 93476.1/2015)

Scrittura privata del 13.12.1980 in atti dal 15.05.1990 (n. 2778/1981)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Riferimento atto notarile Notaio Grazia Coppola in data 13.12.1980 rep. n. 45881 racc n. 4648 Autorimessa 10,30/1000. Scheda D117013AB registrata il 28.11.1980 al n. 3923

Confini:

Dell'autorimessa partendo da nord in senso orario: accesso comune (corte), e sui tre lati altra proprietà.

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

Si dichiara la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

Caratteristiche zona: semicentrale 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: Municipio (700 mt), Ufficio Postale (650 mt), Bper Banca (650 mt), Farmacia Agostini (1,2 km), Supermercato (950 mt), bar (300 mt), Ristorante (1,8 km), Istituto Comprensivo (scuola materna, primaria e s (auto 1,7 km a piedi 900 mt), Santuario della Madonna delle Lacrime (1,2 Km), Oratorio (1 Km), Centro sportivo Master (2,5 km), Ospedale Gazzaniga "Briolini" (12,3 km), Centro ospedaliero "Groppino" a Clusone (5,1 km), Ospedale Papa Giovanni XXIII Bergamo (34 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Clusone 13 Km, Albino 18 km, Bergamo 32 km.

Attrazioni paesaggistiche: Ciclovía della Valle Seriana pari a 47 Km, Sorgente Nossana, Cima di Grem, l'Arera, il Corno Giazza e pizzo Formico.

Attrazioni storiche: Santuario della Madonna delle Lacrime, Museo dei Magli.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 850 mt, Stazione autobus 1,1 km, Stazione tram Albino-Bg ad Albino 15,5 km, Stazione ferroviaria Bergamo 29 km, Casello autostradale di Bergamo 30 km, Casello autostradale di Seriate 34 km, Aeroporto "Caravaggio" ad Orio al Serio Bg 33 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo Lotto 1

Abitazione A/3 con annessa cantina ed autorimessa cat. C/6

Il compendio immobiliare in esecuzione è composto da un appartamento-bilocale di tipo economico posto al piano rialzato con annessa cantina al piano seminterrato all'interno di un condominio denominato "Condominio 117/d" e da un'autorimessa posta al piano terreno in un corpo di fabbrica staccato dal fabbricato principale, accessibile dal cortile comune con altri fabbricati.

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Ponte Nossana, via Risorgimento n. 69.

Il "Condominio 117/D" è composto da sette appartamenti, si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato. L'edificio è privo di ascensore ed è stato costruito nel 1980.

Il corpo di fabbrica dove è posta l'autorimessa in esecuzione è stato edificato nel 1978.

Il complesso immobiliare, dove sono ubicate l'abitazione e la cantina, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'abitazione compreso balcone e cantina sviluppa una superficie complessiva di circa mq **60,00**.

E' posta al piano: rialzato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3 scheda catastale D117003AB reg 28.11.1980 n. 3913; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: buono

Condizioni generali dell'immobile:

L'abitazione di tipo economico (cat. A/3) oggetto della procedura è un bilocale posto al piano rialzato con annessa cantina al piano seminterrato ed un'autorimessa posta in un fabbricato staccato da quello principale al piano terreno.

L'abitazione e la cantina sono ubicate nel complesso edilizio denominato "Condominio 117/d" in zona semicentrale nel Comune di Ponte Nossana in via Risorgimento n. 69, con accesso pedonale e carrabile dalla pubblica via; l'ingresso è comune con un altri fabbricati.

L'abitazione posta al piano rialzato è accessibile dalla scala comune al condominio (parte esterna e parte interna),

la cantina da scala interna, si segnala che il condominio è privo di ascensore.

L'appartamento-bilocale è composto da ingresso, angolo cottura, soggiorno in un unico locale, camera da letto, un bagno ed un balcone.

Da diversi anni non è utilizzato, il proprietario è deceduto nel febbraio del 2020.

L'appartamento si presenta in disordine e sporco, si segnala la necessità di sostituire la vasca da bagno, le utenze sono tutte staccate, non ci sono i contatori dell'acqua e del metano, sarà necessario una verifica/adeguamento dei impianti.

La superficie complessiva commerciale dell'unità abitativa compreso il balcone e cantina è pari a circa mq. 46,33 (appartamento sup. lorda circa mq. 42).

L'altezza interna dell'appartamento è di m. 2.70.

La cantina è provvista di porta in ferro, pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in battuto di cemento, impianto elettrico.

L'autorimessa presenta porta basculante in lamiera zincata con apertura manuale, pavimento in battuto di cemento, pareti tinteggiate; altezza interna m 2.28.

Le unità si presentano in sufficienti condizioni generali; non è dato sapere se gli impianti sono provvisti di regolare conformità.

Si segnala la presenza di orti delimitati da dei muretti, attribuiti ai singoli appartamenti, sono area comune a conduzione del singolo proprietario come riportato nel primo Atto di compravendita del 13.12.1980 rep. n. 45881 Notaio Dr.ssa Grazia Coppola e raffigurati nella planimetria allegata all'atto.

Le unità in esecuzione vengono rappresentate nella sopra citata planimetria contrassegnate col n. 13 per l'auto-rimessa e con il n. 3 per l'appartamento e cantina; nonchè la porzione di area comune adibita a orto che sarà goduta in esclusiva dai compratori; il tutto colorato in arancione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta battente materiale: legno e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti Note: Si segnala che la tapparella della camera da letto è rotta.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti Note: La Porta d'ingresso non è blindata
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle condizioni: scarse Note: Pavimento balcone: vi sono parecchie piastrelle rotte.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle formato cm 20x20 condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle formato cm 20x20 condizioni: sufficienti Note: bagno
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica formato cm. 20x20 condizioni: sufficienti Note: rivestimento fino ad altezza cm 200
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: angolo cottura materiale: piastrelle di ceramica formato cm. 20x20 condizioni: sufficienti

Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare Note: il quadro elettrico presenta fili staccati
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti Il contatore dell'acqua è staccato
<i>Termico</i>	alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da normalizzare conformità: non a norma Note: La caldaia deve essere sottoposta a revisione/sostituzione; il contatore del gas-metano non c'è.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1980
<i>Note</i>	I fili sono staccati dal contatore, si presuma la mancanza della dichiarazione di conformità.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	gas-metano
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1980
<i>Note</i>	Non c'è il contatore del gas. La caldaia posta all'interno dell'abitazione necessita di controllo e/o sostituzione. Non è dato sapere la data dell'ultima revisione.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

Note generali impianti: Non è presente il contatore dell'acqua.
Gli impianti necessitano di verifiche e adeguamenti.

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 933/1978**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: Nuovo edificio uso abitazione su tre piani fuori terra più seminterrato in via Risorgimento mappale 869/b

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/07/1977 al n. di prot. 1959

Rilascio in data 07/07/1978 al n. di prot. Reg. Costruz. 933 Prot. n. 1959

NOTE: Condominio di n. 6 appartamenti (elaborati Condominio n. 117/D)

Numero pratica: 193/1980

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: Varianti interne all'edificio di proprietà in corso di costruzione

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/09/1980 al n. di prot.

Rilascio in data 22/11/0980 al n. di prot. Reg. Costruz. 193 Prot. n. 2705

Abitabilità/agibilità in data 25/11/1980 al n. di prot. 931/80

NOTE: Con la C.E. 193/80 sono state regolarizzate delle varianti interne all'edificio, al piano rialzato sono stati realizzati tre appartamenti rispetto agli originari due; si nota inoltre che non è stata aggiornata la scala d'accesso esterna al fabbricato; l'ingresso non è al piano terra come indicato nel prospetto sud-ovest dell'originaria concessione, ma avviene tramite scala posizionata dal piano terra/giardino al piano rialzato.

La difformità sopra evidenziata è riferita a parte comune del condominio.

L'autorizzazione di Abitabilità di casa Prot. n. 931 è riferita al fabbricato costituito da n. 7 abitazioni (n. 3 al piano rialzato) come da variante 193/1980.

Si evidenzia che il documento di Abitabilità riporta come concessioni edilizie: CE 931 del 7-7-1978 e CE 193 del 22-11-1980.

Da verifiche effettuate, in data 21/08/2024, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponte Nossa si ritiene che l'originaria C.E. non sia la 931/78 (riferita al fabbricato C) bensì la 933/78 riferita al fabbricato D oggetto di perizia.

Numero pratica: 932/77

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: Costruzione nuovi locali ad uso autorimesse a servizio del costruendo fabbricato in via Risorgimento sul mappale 869/a (fabbricato C)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/07/1977 al n. di prot. 1958/77

Rilascio in data 07/07/1978 al n. di prot. Reg. Costr. 932 Prot. 1958

NOTE: La Concessione Edilizia con contributo n. 932 Reg. Costr. n. 1958 di Prot. riporta la data di presentazione della domanda 22 luglio 1978 (invece del 1977 come dimostra il timbro di protocollo sulla tavola allegata), l'errata attribuzione all'anno 1978 viene confermata anche dalla data di rilascio della concessione che risulta essere il 7 luglio 1978.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico con annessa cantina cat. A/3 Ed autorimessa cat. C/6 ubicate nel Comune di Ponte Nossa, in via Risorgimento n. 69/a.

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia riferita alle sole unità in esecuzione.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico con annessa cantina cat. A/3 ed Autorimessa cat. C/6.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Risorgimento n. 69/a

Strumento urbanistico Vigente:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n. 8 del 03/04/2012. Approvazione finale del PGT con la pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n. 28 del 11/07/2012.
Ambito:	Tessuto consolidato denso TC/B1R
Norme tecniche di attuazione:	PGT Piano delle Regole - Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato denso "TC/B1R" Art. 30 1. Gli ambiti del tessuto consolidato di prima cintura TC/B1 comprendono le porzioni di territorio di primo ampliamento dei nuclei urbani originari. 2. Nell'ambito TC/B1 ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità urbana ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto, quali gli allineamenti stradali, i materiali di finimento delle facciate e delle opere accessorie verso gli spazi pubblici (es. recinzioni, arredo, etc...). 3. Modalità di intervento a) Permesso di Costruire o DIA o SCIA nei casi consentiti b) Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) negli interventi privati su aree destinate o da destinare a servizi, nonché nei casi prescritti dalle NTA del PGT. 4. Destinazioni d'uso Nell'ambito "TC/B1", suddiviso con apposita simbologia sulle tavole di aziona-

	<p>mento in zone funzionali "R" "T"1 ed "I", le destinazioni d'uso sono disciplinate rispettivamente dagli artt. 22, 242 e 23 delle sentenze NTA</p> <p>5. Indici urbanistici 5.1 Zona funzionale "R"</p> <p>If = 2 mc/mq</p> <p>Rc = 50%</p> <p>H (altezza massima) = 8,50 ml, salvo quanto previsto dal successivo comma 7</p> <p>Di (distanza tra pareti dei fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.16 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti,</p> <p>Dc (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = si applica la disciplina generale ex art. 8.17 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti.</p> <p>Ds (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.18 delle NTA</p> <p>Dz (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = a confine 5.2 Zona funzionale "T" e 3 "I"</p> <p>Per il recupero di complessi produttivi la cui attività sia stata parzialmente o totalmente dismessa si applichi il disposto dell'art 26 comma 2 delle presenti NTA</p> <p>Uf = 0,7 mq/mq</p> <p>Rc = 50 %</p> <p>H (altezza massima) = 8,50 ml elevato a ml 12,00 per gli edifici con carro ponte</p> <p>Di (distanza tra i fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.16 delle NTA,</p> <p>Dc (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = si applica la disciplina generale ex art. 8.17 delle NTA;</p> <p>Ds (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.18 delle presenti NTA</p> <p>Dz (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = 5,00 ml verso la zona funzionale residenziale; 3.00 ml verso le restanti zone funzionali</p> <p>6. Prescrizioni speciali per le autorimesse Sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali che, nel rispetto delle restanti prescrizioni delle presenti NTA, comportino l'incremento del Rc fino al 60% della Sf.</p> <p>7. Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti Il recupero abitativo dei sottotetti, secondo le disposizioni del Capo I Titolo IV della LR 12/2005, è consentito in tutto il tessuto TC/B1. Al fine del recupero abitativo del sottotetto l'altezza massima ammessa dal tessuto TC/B1 è virtualmente determinata elevando di ml 1,80 il livello di calpestio del sottotetto esistente. Qualora per il recupero abitativo del sottotetto fosse necessario traslare la quota di imposta della distanza Di tra le pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza minima Di (sopraelevazione in arretramento). Il recupero abitativo del sottotetto deve interessare interamente l'edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata.</p>
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:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	8,50 m.
Dichiarazione di conformità con il PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico con annessa cantina cat. A/3 ed Autorimessa cat. C/6 site in Comune di Ponte Nossola, via Risorgimento n. 69/a

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Si precisa che le planimetrie catastali e le visure corrispondono allo stato dei luoghi.

Non vi è corrispondenza tra la Mappa catastale con il mappale/particella delle unità in oggetto di pignoramento.

L'abitazione e l'autorimessa risultano dalla Mappa dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Bergamo

Comune di Ponte Nossola censite sul mappale 1052; mentre le visure catastali e le planimetrie catastali riportano il mappale 1053 (in mappa è raffigurato un ponte) e il mappale 982 (mappale sconosciuto).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/12/1980 al 15/04/1992.

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.

Note: OMISSIS proprietario dei terreni di cui al mappale 707 di are 21,50 (acquistato in data 12.07.1975 con atto di compravendita rep. 22485 Notaio OMISSIS) e al mappale 953 di are 18,05 (acquistato in data 29.10.1976 con atto di compravendita rep. 24045 Notaio OMISSIS); su porzione di detto terreno e precisamente sui mappali 953 e sul mappale 982 (ex 707/b) ha costruito un edificio condominiale le cui opere ebbero inizio l'8 luglio 1978 e termine il 24 novembre 1980.

Il fabbricato suddetto è stato dichiarato abitabile il 25 novembre 1980.

Si precisa che nell'atto di compravendita del 13.12.1980 rep. 45881 gli immobili non sono ancora censiti al N.C.E.U., si riportano le schede catastali D117003AB registrata il 28.11.1980 al n. 3913 per l'appartamento e cantina e la scheda catastale n. D117013AB registrata il 28.11.1980 al n. 3923 per l'autorimessa.

Nell'atto sopra citato è riportato che si fa riferimento alla planimetria allegata all'atto stesso dove l'appartamento e cantina sono contrassegnate con il n. 3 e l'autorimessa con il n. 13; nonché porzione di area comune adibita a orto che sarà goduta in esclusiva dai compratori.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/04/1992 al 31/03/1995.

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.

Note: Nel sopra citato atto è riportato erroneamente: *"che è pure compresa nella trascrivenda compravendita la proprietà esclusiva della porzione di area adibita a orto meglio individuata nella planimetria che trovasi allegata all'atto in data 13.12.1980 n. 45881/4648 di Rep. Notaio OMISSIS"*.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/03/1995 al 11/05/1998.

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 27/12/2005 ad oggi (attuale proprietario).

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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 27/12/2005 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto all'Agenzia Entrate -Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/01/2006 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 160.000; Importo capitale: € 80.000;

Note: L'ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario era stata concessa dalla OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2010 ai nn. OMISSIS

Trascritto all'Agenzia Entrate -Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/02/2011 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di OMISSIS in data 06/05/2024 ai nn. OMISSIS

Trascritto a Agenzia Entrate -Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/06/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi:

Abitazione di tipo economico con annessa cantina cat. A/3 ed autorimessa cat. C/6

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 di tipo economico con annessa cantina cat. A/3 ed Autorimessa cat. C/6 siti in Comune di Ponte Nossa (BG), via Risorgimento n. 69/a

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 299,27

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

€ 432,49 (rata scade il 30/06/2024)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 209,27.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Tabella millesimale allegata all'atto notarile a firma Dott.ssa OMISSIS del 13.12.1980, rep. n. 45881 racc. n. 4648:

Abitazione e cantina 69,79/1000

Autorimessa 10,30/1000

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: Abitazione di tipo economico con annessa cantina cat. A/3 ed Autorimessa cat. C/6

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si elaborano i valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti dell'unità immobiliare con altre analoghe o con sufficientemente prossime caratteristiche, delle quali sono noti i prezzi correttamente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un parametro di misurazione della consistenza.

Per la scelta dei valori si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.

Nel caso in esame si ritiene opportuno ricorrere al parametro "metro quadro di superficie lorda vendibile convenzionale", intendendo con esso l'unità di misura della superficie calcolata come somma dell'area coperta della singola unità immobiliare, al lordo dei muri perimetrali.

Le unità oggetto di perizia sono un'abitazione con annessa cantina al piano seminterrato ed un'autorimessa in un corpo di fabbrica staccato dal fabbricato principale sito in via Risorgimento n. 69, nel Comune di Ponte Nossola (Bg). L'appartamento, bilocale, posto al piano rialzato è composto da ingresso, angolo cottura e soggiorno in un unico locale, camera, bagno ed un balcone.

Le superfici rilevate in loco (appartamento arredato) sono state confrontate con quelle indicate negli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ponte Nossola e le planimetrie catastali.

Durante il sopralluogo, che si è tenuto in data 14-07-2024, le planimetrie catastali vengono confrontate con lo stato dei luoghi e successivamente con gli elaborati grafici.

Nella valutazione dei beni si sono tenute in considerazione le condizioni di manutenzione e conservazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si precisa che l'abitazione da anni non è occupata, gli impianti necessitano di verifiche e adeguamenti, si presume la mancanza di dichiarazioni di conformità.

Il sottoscritto perito ritiene congruo attribuire all'appartamento con annessa cantina un valore pari a 680,00 €/mq; e all'autorimessa valore a corpo € 10.000,00.

Al cortile, all'orto, alla corte comune e al vano scale non vengono attribuiti un valore specifico in quanto rientrano nella valutazione dell'immobile (parti comuni).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
Balcone	Sup. lorda di pavimento	11,00	0,33	3,63
Cantina	Sup. lorda di pavimento	7,00	0,10	0,70
		60,00		46,33

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.

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: Ponte Nossola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abit. di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

Accessori:

Autorimessa cat. C/6 1. Box singolo	Identificato al n. 13 Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di 13,36 mq Valore a corpo: € 10000 Note: Fg 2, particella 982, sub 4
--	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La natura delle unità immobiliari in esecuzione non consente una comoda divisibilità se non a scapito di una svalutazione dei singoli beni; si ritiene necessario formare un unico lotto: abitazione con cantina ed autorimessa.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Gli immobili sono liberi da persone, ma occupati da mobili ed oggetti di varia natura; nell'autorimessa è presente anche un motorino senza targa. Si precisa che il proprietario è deceduto in data OMISSIS e presumibilmente da allora gli immobili non sono stati occupati da nessuno.

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

Si elaborano i valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti dell'unità immobiliare con altre analoghe o con sufficientemente prossime caratteristiche, delle quali sono noti i prezzi correttamente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un parametro di misurazione della consistenza. Per la scelta dei valori si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.

Nel caso in esame si ritiene opportuno ricorrere al parametro "metro quadro di superficie lorda vendibile convenzionale", intendendo con esso l'unità di misura della superficie calcolata come somma dell'area coperta della singola unità immobiliare, al lordo dei muri perimetrali.

Le unità oggetto di perizia sono un'abitazione con annessa cantina al piano seminterrato ed un'autorimessa in un corpo di fabbrica staccato dal fabbricato principale site in via Risorgimento n. 69, nel Comune di Ponte Nossola (Bg).

L'appartamento, bilocale, posto al piano rialzato è composto da ingresso, angolo cottura e soggiorno in un unico locale, camera, bagno ed un balcone.

Le superfici rilevate in loco (appartamento arredato) sono state confrontate con quelle indicate negli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ponte Nossola e le planimetrie catastali. Durante il sopralluogo, che si è tenuto in data 14-07-2024, le planimetrie catastali vengono confrontate con lo stato dei luoghi e successivamente con gli elaborati grafici.

Nella valutazione dei beni si sono tenute in considerazione le condizioni di manutenzione e conservazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il sottoscritto perito ritiene congruo attribuire all'appartamento un valore pari a 680,00 €/mq; e all'autorimessa valore a corpo € 10.000,00.

Al cortile, all'orto, alla corte comune e al vano scale non vengono attribuiti un valore specifico in quanto rientrano nella valutazione dell'immobile (parti comuni).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ponte Nossola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Agenzia delle Entrate semestre 2-2023 Zona B1/Centrale/Centro abitato, tipo destinazione residenziale abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, valore mercato minimo €/mq 700 massimo €/mq 800

box valore mercato minimo €/mq 465 massimo €/mq 620.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 750-800;

Altre fonti di informazione:

Listino dei prezzi degli immobili provincia di Bergamo anno 2023:

Appartamenti (vetustà 21-50 anni) valore di mercato €/mq 500 minimo e €/mq 800 massimo;

Box valore di mercato a corpo da € 10.000 a € 13.000.

Listino: Valore Casa & Terreni Osservatorio Immobiliare 2023 attribuisce agli immobili residenziali, non recenti (15-40 anni) nel Comune di Ponte Nossola un valore di €/mq 600/700 mentre per quelli da ristrutturare un valore al mq pari 300/400

Per il box attribuisce un valore a corpo variabile da € 10.000 a € 12.000.

12.3 Valutazione corpi:

**Abitazione di tipo economico con annessa cantina cat. A/3 e box singolo C/6.
Comune di Ponte Nossola (BG), via Risorgimento n. 69/a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.504,40.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	42,00	€ 680,00	€ 28.560,00
balcone	3,63	€ 680,00	€ 2.468,40
cantina	0,70	€ 680,00	€ 476,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.504,40
Valore corpo			€ 31.504,40
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 41.504,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.504,40

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione di tipo economico con annessa cantina cat. A/3 ed autorimessa cat. C/6	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo	46,33	€ 41.504,40	€ 41.504,40

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.150,44
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 209,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 37.144,96
Valore diritto e quota	€ 37.144,96

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **37.144,96**

20-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Novetti

Elena Novetti

