

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. [REDACTED]

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa [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 **Valnegrà (BG)**  
Località/Frazione  
via Tenente Francesco Begnis n.8 / via Bortolo Belotti

**INDICE****Lotto: 001 - Abitazione a p.Semint., Rialzato, 1° e sottotetto**

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

**Lotto: 002 - Fabbricato da ristrutturare a p.Semint., Rialzato e 1°**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	17
Corpo: A.....	17
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	17
DESCRIZIONE GENERALE .....	17
Corpo: A.....	18
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	21
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	21
Corpo: A.....	21
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	22
Corpo: A.....	22
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	22
Corpo: A.....	22
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	23
Corpo:.....	23
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	23
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	23
Corpo: A.....	23
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	24
Corpo: A.....	24
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	24
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	24
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	24
Criterio di stima .....	24
Fonti d'informazione .....	24
Valutazione corpi.....	25
Adeguamenti e correzioni della stima.....	25
Prezzo base d'asta del lotto.....	25
Regime fiscale della vendita .....	25

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa [REDACTED]  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 25-06-2024 alle 10:15  
**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:** 16-01-2024  
**Data giuramento:** 19-01-2024  
**Data sopralluogo:** 23-02-2024

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

- accesso al sito internet del Comune di Valnegrà 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;
- richiesta di accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Valnegrà inviata con mail in data 06.02.2024, volto all'acquisizione delle informative urbanistiche ed edilizie (pratiche edilizie);
- accesso in data 06.02.2024 presso l'Archivio Notarile di Bergamo per l'acquisizione della copia dell'Atto di compravendita relativo agli immobili in Valnegrà;
- sopralluogo in data 23.02.2024 presso le U.I. in Valnegrà oggetto di procedura, presente l'Esecutato, con accesso, ispezione, rilievo strumentale e scatti fotografici, nonché accertamento delle tipologie costruttive, della consistenza materica e dello stato di conservazione delle U.I.; a seguire accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Valnegrà per l'acquisizione copia in stralcio delle pratiche edilizie relative alle U.I. oggetto di procedura;
- sopralluogo in data 19.04.2024 presso le U.I. in Valnegrà oggetto di procedura, presente l'Esecutato, per accertamenti e verifiche del rilievo già eseguito.

Beni in **Valnegrà (BG)**  
via Tenente Francesco Begnis n.8 / via Bortolo Belotti

## Lotto: 001 - Abitazione a p.Semint., Rialzato, 1° e sottotetto

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Tenente Francesco Begnis n.8 / via Bortolo Belotti**

Note: Il fabbricato è anche censito al Catasto Terreni al mp.357 come Ente Urbano di mq.100.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

#### Eventuali comproprietari: Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [REDACTED]

- proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni., foglio 9, particella 357, scheda catastale prot.n.BG0116853 del 04.04.2008, indirizzo via Tenente Francesco Begnis 8, piano Semint., Terra e1°, comune Valnegrà, categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, superficie mq.254, rendita € € 455,52

Derivante da: Atto di compravendita del 21.04.2005 a rep.n.23348/11373 not. [REDACTED].

Confini: da nord ruotando in senso orario: via Bortolo Belotti, altra u.i. al mp.356 (ora 1406 - Lotto 2), via Tenente Francesco Begnis.

Note: A seguito della Denuncia di Variazione n.BG0077993 del 13.05.2024 (doc.6/a) da me approntata per regolarizzare le difformità catastali l'u.i. in specie ha assunto la seguente nuova consistenza e identificazione catastale: Fg.9 - Mp.357 - Sub.701 - p.T./1°/2°/S1 - Cat.A/2 - Cl.1 - Cons.vani 9,5 - Sup.Cat.mq.269 - Rendita € 480,82

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

Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde alla situazione catastale, prima della mia denuncia di variazione catastale (doc.6/a).

### 2. DESCRIZIONE

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

Il fabbricato che costituisce l'abitazione oggetto di Procedura è ubicato nel centro storico del Comune di Valnegrà e l'accesso, solo pedonale, avviene sia dalla via Tenente Francesco Begnis n.8 in lato ovest che dalla via Bortolo Belotti in lato nord.

**Caratteristiche zona:** in centro storico 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:** Istituto Comprensivo (nelle vicinanze), Municipio (a ml.150ca a piedi), Ospedale a San Giovanni Bianco (a km.10ca)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** San Giovanni Bianco e San Pellegrino.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Brembo.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus in via Guglielmo Marconi a ml.250ca

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

La porzione di fabbricato oggetto di Procedura si sviluppa a piano Seminterrato, Rialzato, 1° e sottotetto collegati da scala interna, con triplice affaccio a nord, ovest e sud, ubicato nel centro storico del Comune di Valnegrà e presenta un duplice accesso, solo pedonale, a nord dalla via Botolo Belotti tramite piccola rampa scala esterna che conduce al piano rialzato e ad ovest dalla via Tenente Francesco Begnis n.8 che conduce al piano seminterrato. L'abitazione si sviluppa piano rialzato con la zona giorno costituita da ampio soggiorno / pranzo con affaccio a sud, cucina con affaccio a nord ed un piccolo bagno disimpegnato di servizio; a piano 1° con zona notte costituita da n.4 camera e da un ampio bagno, il sottotetto è accessibile tramite scala retrattile. Il piano interrato è composto da un ampio locale pluriuso con affaccio a sud e da una lavanderia e cantina con affacci a nord.

Superficie complessiva di circa mq **240,08**

E' posto al piano: Seminterrato, Rialzato, 1° e Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** In generale il fabbricato in specie si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; si segnalano nella zona ingresso lato nord/est macchie di umidità con formazione di muffe e a piano seminterrato lato nord macchie di umidità con distacco intonaco per infiltrazioni.

Il tutto come meglio rappresentato negli scatti fotografici (doc.4 - Lotto 1).

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	<p>materiale: <b>c.a. a vista</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: balcone a piano 1° a nord Note: Barriere in ferro verniciato, pavimento in legno.</p>
Balconi	<p>materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: balcone a piano 1° a sud Note: Barriere in ferro verniciato.</p>
Copertura	<p>tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Aggetto gronde in legno</p>
Solai	<p>tipologia: <b>solaio misto</b> condizioni: <b>appaiono buone correlate all'età</b></p>
Strutture verticali	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>appaiono buone correlate all'età</b></p> <p>Riferito limitatamente a: pilastri interni i c.a.</p>
Componenti edilizie e costruttive	

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane o inferriate</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Gli infissi sono provvisti di vetri isolanti termo-acustici
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Le porte della bussola d'ingresso e della cucina sono in legno e vetro.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole cemento</b> coibentazione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>presumibilmente in pietra e/o mattoni</b> coibentazione: <b>Non verificata</b> rivestimento: <b>intonacate al rustico</b> condizioni: <b>appaiono buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: la zona giorno a piano rialzato, il bagno a piano 1° ed i locali di servizio a piano seminterrato.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: camere a piano 1°
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>intocati al civile e tinteggiati</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Portoncino blindato in legno</b> accessori: <b>con sopra luce</b> condizioni: <b>buone</b> Note: L'accesso dalla via Tenente Francesco Begnis n.8 al piano seminterrato è composto da una prima porta a due battenti in legno e successiva porta ad un battente in legno e vetro.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Fascia centrale delle n.2 pareti interessate di h.cm.100ca.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Pareti rivestite con piastrelle di ceramica h.1,90ca
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa a C</b> rivestimento: <b>cemento armato rivestita in lastre di marmo</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Rampa scala protetta da barriera in ferro verniciata.
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>non è stato possibile accertarne la conformità</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b>

	tensione: <b>Non verificata</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non verificato, appare a norma</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>Non verificata</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non verificato, appare a norma</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>Non verificato</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non verificato, appare a norma</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Agli atti comunali non è stata depositata la richiesta di agibilità con allegate le certificazioni.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Appare buono
<i>Potenza nominale</i>	Non accertabile
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Agli atti comunali non è stata depositata la richiesta di agibilità con allegate le certificazioni. Nel soggiorno a piano rialzato è stato realizzato un camino.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





Fronte nord



Soggiorno / Pranzo



Cucina



Camera



Bagno

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 398/92**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 20/08/1992 al n. di prot. 398

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il rilascio della Concessione era subordinato alle prescrizioni comunicate dal Comune di Valnegrà con Verb.334 del 18.11.1992.

**Numero pratica: 461/95**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento del tetto e dei solai di piano

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/08/1995 al n. di prot. 461

Rilascio in data 19/09/1995 al n. di prot. 504

NOTE: Per quanto concerne la formazione del nuovo ingresso con scaletta esterna in via Belotti il Comune ha richiesto la presentazione di specifica Concessione Edilizia.

**Numero pratica: 551/95**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia per opere minori

Per lavori: Formazione porta d'accesso e scaletta esterna

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/10/1995 al n. di prot. 551

La pratica non è mai stata rilasciata.

**Numero pratica: 7/96**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione Fabbricato

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 09/01/1996 al n. di prot. 7

Rilascio in data 05/03/1996 al n. di prot. 398

NOTE: Il Comune di Valnegrà con lettera del 08.02.1996 e con riferimento anche al precedente verbale n.334 del 03.11.1992 inerente l'approvazione della domanda di ristrutturazione allora presentata, ha ritenuto di dover esaminare nuovi elaborati grafici accoglienti le prescrizioni elencate nella presente lettera.

**Numero pratica: 574/05**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione Fabbricato

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 08/04/2005 al n. di prot. 574

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il Comune di Valnegrà con lettera del 03.05.2005, avendo accertato che la documentazione integrativa richiesta non è stata depositata, ha di conseguenza ordinato di non dare inizio ai lavori.

**Numero pratica: 688/05**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione Fabbricato

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/05/2005 al n. di prot. 688

Rilascio in data 09/06/2005 al n. di prot. 928

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Comunicazione di inizio lavori del 05.07.2005 a prot.n.1114. Dalla disamina della documentazione resa disponibile dal Comune risulta non essere stata depositata la richiesta di agibilità.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Tenente Francesco Begnis n.8 / via Bortolo Belotti**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In difformità a quanto autorizzato con D.I.A. a prot.n.688 del 03.05.2005: a) diversa distribuzione degli spazi interni a piano Seminterrato, Rialzato e 1°; b) l'altezza dei locali di servizio a piano seminterrato è di ml.2,35 anziché ml.2,55; c) il muro di confine con l'unità imm.re contigua ad est al mappale 1406 (ex 356), anch'essa oggetto di Procedura (Lotto 2), risulta in una posizione differente rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici di cui alla C.E. n.398/1992, con conseguente diminuzione di superficie utile; d) La scala e l'apertura di ingresso su via Belotti non risultano essere state autorizzate, seppure nella DIA n.574/2004 siano state rappresentate nello stato di fatto legittimo: le opere sono infatti oggetto della richiesta di C.E. 551/95 che risulta non essere stata rilasciata (in Comune non è stata reperito il titolo autorizzativo).

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruzione in Sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Permesso di Costruire in Sanatoria	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Note: Per quanto riguarda le irregolarità di cui ai punti a), b) e c) salvo maggiori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Valnegrà, ritengo possa essere rilasciato il permesso in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 e s.m.i. per la regolarizzazione delle difformità in parola, in quanto, a mio parere, gli interventi, risultano essere conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda. Per quanto riguarda l'irregolarità di cui al punto d) va precisato che strumento urbanistico vigente prevede per il fabbricato in esame solo interventi di risanamento conservativo, che prescrivono il divieto di modifica delle aperture esistenti, consentendo la formazione di nuove aperture purché in coerenza con lo schema compositivo della facciata. Allo stato risulterebbe che la chiusura dell'apertura di finestra preesistente non autorizzata non sia regolarizzabile in quanto non conforme alla disciplina vigente. Va però rilevato che i fabbricati limitrofi presentano la medesima tipologia di scaletta esterna di accesso al piano rialzato e che l'apertura della porta d'ingresso risulti in coerenza con lo schema compositivo della facciata. Pertanto, a mio giudizio, salvo ulteriori approfondimenti con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ritengo che le opere possano essere regolarizzate previo il deposito di richiesta di accertamento di conformità in sanatoria, unitamente alle altre difformità riscontrate. L'importo per la regolarizzazione di tutte le irregolarità succitate è stato da me determinato, a stima: onorari, spese, diritti segreteria e oblazione: € 2.500 + c.p.a. + iva.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Valnegrà; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata. Tra la documentazione prodotta non ho ritrovato l'originaria licenza di costruzione del fabbricato. Dalla disamina degli atti di provenienza emerge che nell'atto di compravendita del 21.04.2005 qui compiegato (doc.10) la parte venditrice dichiara che la costruzione dell'immobile è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967, così come specificato nell'Atto di compravendita di provenienza del 19.12.1991 dove i precedenti proprietari dichiarano che il fabbricato è di "remota costruzione".

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Tenente Francesco Begnis n.8 / via Bortolo Belotti**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.21 del 22.09.2010
Zona omogenea:	Centro Storico: grado 2 - risanamento conservativo
Norme tecniche di attuazione:	art.32 e scheda n.104 (Allegato 1 - schede edifici centro storico)
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:	max uguale al preesistente
Rapporto di copertura:	max uguale alla preesistente
Altezza massima ammessa:	max uguale alla preesistente
Volume massimo ammesso:	max uguale al preesistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Sostanzialmente il grado 2 (risanamento conservativo) consente il restauro delle facciate con divieto di modifica delle aperture, il ripristino delle coperture, il consolidamento statico e le modifiche interne e come meglio precisato nell'art.32 delle N.T.A. (doc.8).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Tenente Francesco Begnis n.8 / via Bortolo Belotti**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stato accatasto il solaio in sottotetto accessibile con scala re-trattile.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione con procedura Docfa

Note: L'irregolarità è stata da me regolarizzata mediante presentazione telematica sul sito dell'Agenzia delle Entrate "Sister" della Denuncia di Variazione n.BG0077993 del 13.05.2024 stesa con procedura Docfa (doc.6/a), dalla quale l'u.i. in parola ha assunto la seguente nuova consistenza e identificazione catastale: Fg.9 - Mp.357 - Sub.701 - p.T./1°/2°/S1 - Cat.A/2 - Cl.1 - Cons.vani 9,5 - Sup.Cat.mq.269 - Rendita € 480,82.

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

Note: A seguito della denuncia di variazione catastale citata l'u.i. in oggetto di cui al "Lotto 1" ha assunto il seguente nuovo identificativo (Doc.6/a): Fg.9 - Mp.357 - Sub.701 - p.T./1°/2°/S1 - Cat.A/2 - Cl.1 - Cons.vani 9,5 - Sup.Cat.mq.269 - Rendita € 480,82.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **21/04/2005**. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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 08.01.2024 not. [REDACTED] 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 21/04/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 365.000; Importo capitale: € 146.000.

**- 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 04/07/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000; Importo capitale: € 50.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 09/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/12/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valnegra (BG), via Tenente Francesco Begnis n.8 / via Bortolo Belotti**

**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:** A

**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.Rialzato e 1°	sup lorda di pavimento	132,02	1,00	132,02
Locali accessori a p.Seminterrato	sup lorda di pavimento	66,01	0,50	33,01
Balconi	sup lorda di pavimento	7,55	0,33	2,49
Solaio in Sottotetto	sup lorda di pavimento	26,50	0,20	5,30
Area esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	8,00	0,05	0,40
		<b>240,08</b>		<b>173,22</b>

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Per tipologia, l'abitazione è da ritenersi indivisibile e da alienare a corpo ed identificata 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 del bene 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 Valnegrà;

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 (21-50 anni): valore minimo €/mq. 600 - valore massimo €/mq. 900

Listino Valori Casa & Terreni 2023:

Abitazioni non recenti (15-40 anni): valore minimo €/mq. 500 - valore massimo €/mq. 600;

Altre fonti di informazione: Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate - 2° Semestre 2023:

Abitazioni civili: valore minimo €/mq. 720 - valore massimo €/mq. 850

Ville e Villini: valore minimo €/mq. 750 - valore massimo €/mq. 960.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo civile [A2]****Valnegrà (BG), via Tenente Francesco Begnis n.8 / via Bortolo Belotti**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 117.789,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione a p.Rialzato e 1°	132,02	€ 800,00	€ 105.616,00
Locali accessori a p.Seminterrato	33,01	€ 800,00	€ 26.408,00
Balconi	2,49	€ 800,00	€ 1.992,00
Solaio in Sottotetto	5,30	€ 800,00	€ 4.240,00
Area esterna esclusiva	0,40	€ 800,00	€ 320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 138.576,00
stasi del mercato e facile alienazione detrazione del 15.00%			€ -20.786,40
Valore corpo			€ 117.789,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 117.789,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 117.789,60

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	173,22	€ 117.789,60	€ 117.789,60

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.778,96

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 103.510,64

Valore diritto e quota € 103.510,64

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 103.510,64

**12.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro tradizionale da soggetto privato.



**Lotto: 002 - Fabbricato da ristrutturare a p.Semint., Rialzato e 1°****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Fabbricato rurale [R] sito in via Tenente Francesco Begnis n.8 / via Bortolo Belotti**

Note: Il fabbricato, prima della mia variazione catastale e ai tempi del pignoramento, era censito al Catasto Terreni al mp.356 come Fabbricato Rurale di mq.68.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [REDACTED] - proprietà per

1/2 in regime di separazione dei beni; [REDACTED]  
- proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Valnegrà, foglio 9, particella 356, qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale mq.68

Derivante da: Atto di compravendita del 21.04.2005 a rep.n.23348/11373 not. [REDACTED].Confini: da nord ruotando in senso orario: via Bortolo Belotti, altra u.i. al mp.118, via Tenente Francesco Begnis, altra u.i. al mp.357 (Lotto 1).

Note: A seguito del Tipo Mappale a prot.n.65163 del 17.04.2024 (doc.6/b) e della Denuncia di Variazione n.BG0075918 del 09.05.2024 (doc.6/c) da me approntati per regolarizzare le difformità catastale l'u.i. in specie ha assunto la seguente nuova identificazione catastale: Fg.9 - Mp.1406 - p.T./1°/S1 - Cat.F/2 (unità collabente)

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

Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde alla situazione catastale, prima del mio Tipo Mappale e della successiva denuncia di variazione catastale più volte citata (doc.6/b e 6/c).

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

La porzione di fabbricato da ristrutturare oggetto di Procedura è ubicato nel centro storico del Comune di Valnegrà, in aderenza al Lotto 1 con accesso, solo pedonale, dalla via Tenente Francesco Begnis in lato sud.

**Caratteristiche zona:** in centro storico 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:** Istituto Comprensivo (nelle vicinanze), Municipio (a ml.150ca a piedi), Ospedale a San Giovanni Bianco (a km.10ca)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** San Giovanni Bianco e San Pellegrino.**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Brembo.**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus in via Guglielmo Marconi a ml.250ca

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al corpo **A**

La porzione di fabbricato da ristrutturare si sviluppa a piano Seminterrato, Rialzato e 1° con duplice affaccio a nord e sud oggetto di Procedura; è ubicato nel centro storico del Comune di Valnegrà con accesso, solo pedonale, a sud dalla via Tenente Francesco Begnis. Il fabbricato in parola necessita di un totale intervento di ristrutturazione nonché di consolidamento strutturale e/o rifacimento dei solai di piano.

Superficie complessiva di circa mq **187,37**

E' posto al piano: Seminterrato, Rialzato e 1°

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1 settembre 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. non rilevata

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 seminterrato

**Stato di manutenzione generale:** da ristrutturare

**Condizioni generali dell'immobile:** Il fabbricato in parola necessita di un totale intervento di ristrutturazione nonché di consolidamento strutturale e/o rifacimento dei solai di piano.

Il tutto come meglio rappresentato negli scatti fotografici (doc.4 - Lotto 2).

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>Non è stato possibile verificare</b> Note: Aggetto gronde in legno
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto</b> condizioni: <b>da consolidare e/o ricostruire</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: Tutte le altre finestre sono sprovviste di infissi ma provviste di inferriate
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole cemento</b> coibentazione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>Non è stato possibile verificare</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: accesso a p.seminterrato in lato sud
Varie	
Il fabbricato necessita di un totale intervento di ristrutturazione nonché di consolidamento strutturale e/o rifacimento dei solai di piano. E' privo di qualsiasi impianto e di finiture interne.	

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Fronte nord



Fronte sud



Interni



Interni



Interni

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 398/92**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 20/08/1992 al n. di prot. 398

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il rilascio della Concessione è subordinato alle prescrizioni comunicate dal Comune di Valnegrà con Verb.334 del 18.11.1992.

**Numero pratica: 574/05**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione Fabbricato

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 08/04/2005 al n. di prot. 574

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il Comune di Valnegrà con lettera del 03.05.2005, avendo accertato che la documentazione integrativa richiesta non è stata depositata, ha di conseguenza ordinato di non dare inizio ai lavori.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Fabbricato rurale [R] sito in via Tenente Francesco Bagnis n.8 / via Bortolo Belotti**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto è rappresentato nella C.E. n.398/1992 ma lo stato dei luoghi non mi ha consentito di verificarne la conformità causa pericolo per strutture pericolanti. Il rilievo dell'ingombro del fabbricato ha consentito di accertare la posizione del muro perimetrale in lato ovest confinante con l'U.I. al mp.357 (Lotto 1) che non corrisponde con quanto rappresentato nell'elaborato grafico con conseguente lieve aumento di s.l.p..

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Permesso di Costruire in Sanatoria</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Note: Ritengo che la difformità riscontrata, salvo maggiori approfondimenti con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Valnegrà, possa essere regolarizzata con CILA in sanatoria, perchè il lieve incremento di s.l.p. è conseguente ad un'errata rappresentazione delle 2 U.I. aventi la medesima proprietà ed oggetto di Procedura. L'importo per la regolarizzazione è stato da me determinato, a stima: onorari, spese, diritti segreteria e oblazione: € 1.500 + c.p.a. + iva.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Valnegrà; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata. Tra la documentazione prodotta non ho ritrovato l'originaria licenza di costruzione del fabbricato. Dalla disamina degli atti di provenienza emerge che nell'atto di compravendita del 21.04.2005 qui compiegato (doc.10) la parte venditrice dichiara che la costruzione dell'immobile è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967, così come specificato nell'Atto di compravendita di provenienza del 19.12.1991 dove i precedenti proprietari dichiarano che il fabbricato rurale è da tempo in totale disuso e in pessimo stato di conservazione.

Note generali: Segnalo che il Comune di Valnegrà con lettera del 24.06.2002 ha comunicato agli allora proprietari l'ordine di provvedere alla messa in sicurezza della struttura ed ai lavori di ripristino della copertura crollata, nonché con ulteriore comunicazione del 01.08.2002 la diffida ad adempiere entro 10 giorni con avvertimento che in mancanza dell'intervento provvederà direttamente l'Amministrazione Comunale a cura e spese degli interessati.

I proprietari, con lettera del 06.08.2002, in riscontro alle succitate lettere del Comune di Valnegrà, comunicano che sono d'accordo in merito alla messa in sicurezza dell'immobile e che a riguardo avevano già incaricato un tecnico di loro fiducia ad effettuare un sopralluogo propedeutico alla realizzazione dei necessari interventi, tuttavia comunicano inoltre che, circa il ripristino della copertura, alla luce dell'allora normativa legislativa non erano tenuti a tale adempimento. Il tutto non ha poi avuto più nessun seguito (doc.9).

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricato rurale [R] sito in via Tenente Francesco Bagnis n.8 / via Bortolo Belotti**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.21 del 22.09.2010
Zona omogenea:	Centro Storico: grado 2 - risanamento conservativo
Norme tecniche di attuazione:	art.32 e scheda n.105 (Allegato 1 - schede edifici centro storico)
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:	max uguale al preesistente
Rapporto di copertura:	max uguale alla preesistente
Altezza massima ammessa:	max uguale alla preesistente
Volume massimo ammesso:	max uguale al preesistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Sostanzialmente il grado 2 (risanamento conservativo) consente il restauro delle facciate con divieto di modifica delle aperture, il ripristino delle coperture, il consolidamento statico e le modifiche interne e come meglio precisato nell'art.32 delle N.T.A. (doc.8).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricato rurale [R] sito in via Tenente Francesco Bagnis n.8 / via Bortolo Belotti**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il Decreto salva – Italia (D.L. n. 201/2011) all'art. 13, comma 14-ter, ha previsto l'obbligo di iscrizione in Catasto Edilizio Urbano dei fabbricati rurali.

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale con procedura Pregeo e successiva Den. di Variazione con procedura Docfa

Note: L'irregolarità è stata da me sistemata mediante presentazione telematica sul sito dell'Agenzia delle Entrate "Sister" del Tipo Mappale a prot.n.65163 del 17.04.204 (doc.6/b) e della successiva Denuncia di Variazione n.BG0075918 del 09.05.2024 stesa con procedura Docfa (doc.6/c), dalla quale l'u.i. in parola ha assunto la seguente nuova consistenza e identificazione catastale: Fg.9 - Mp.1406 - p.T./1°/S1 - Cat.F/2 (unità collabente).

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

Note: A seguito del Tipo Mappale (doc.6/b) e della denuncia di variazione catastale (doc.6/c) citata l'u.i. in oggetto di cui al "Lotto 2" ha assunto il seguente nuovo identificativo: Fg.9 - Mp.1406 - p.T./1°/S1 - Cat.F/2 (u.i. collabente).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **21/04/2005**. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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 08.01.2024 not. Niccolò Tiecco 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 21/04/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 365.000; Importo capitale: € 146.000.

### - 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 04/07/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000; Importo capitale: € 50.000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 09/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/12/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** A

**Fabbricato rurale [R] sito in Valnegrà (BG), via Tenente Francesco Begnis n.8 / via Bortolo Belotti**

### **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:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

E' stata determinata sulla traccia dell'elaborato grafico di consistenza (doc.2).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Fabbricato da ristrutturare a piano Seminterrato, Rialzato e 1°	sup lorda di pavimento	182,37	1,00	182,37
Area esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	5,00	0,05	0,25
		<b>187,37</b>		<b>182,62</b>

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Per tipologia, il fabbricato è da ritenersi indivisibili e da alienare a corpo ed identificata come "Lotto 2".

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero****Opponibilità ai terzi: NO****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione del bene 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.re 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 Valnegrà;

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. 200 - valore massimo €/mq. 400

Listino Valori Casa & Terreni 2023:  
 Abitazioni da ristrutturare: valore minimo €/mq. 300 - valore massimo €/mq. 400.



**12.3 Valutazione corpi:****A. Fabbricato rurale [R]****Valnegra (BG), via Tenente Francesco Begnis n.8 / via Bortolo Belotti**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.045,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato da ristrutturare a piano Seminterrato, Rialzato e 1°	182,37	€ 200,00	€ 36.474,00
Area esterna esclusiva	0,25	€ 200,00	€ 50,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.524,00
stasi del mercato e facile alienazione detrazione del 15.00%			€ -5.478,60
Valore corpo			€ 31.045,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.045,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.045,40

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato rurale [R]	182,62	€ 31.045,40	€ 31.045,40

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 29.545,40

Valore diritto e quota € 29.545,40

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 29.545,40

**12.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro tradizionale da soggetto privato.

**Allegati**

U.I. in Valnegrà (Bg), via Tenente Francesco Begnis n.8

doc.1 - Elaborato grafico d'inquadramento;

doc.2 - Elaborato grafico di consistenza;

doc.3 - Elaborato grafico di raffronto;

doc.4 - Documentazione Fotografica - Lotto 1;

doc.4 - Documentazione Fotografica - Lotto 2;

doc.5 - Documentazione catastale antecedente alle variazioni;

doc.6a - Denuncia di variazione catastale n. BG0077993 del 13.05.2024 - Lotto 1;

doc.6b - Tipo Mappale del 17.04.2004 a prot.n.65163 - Lotto 2;

doc.6c - Denuncia di variazione catastale n. BG0075918 del 09.05.2024 - Lotto 2;

doc.7 - Documentazione ipotecaria;

doc.8 - Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.;

doc.9 - Stralcio Autorizzazioni Edilizie;

doc.10 - Atto di compravendita;

doc.11 - Certificato di residenza.

22-05-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Isabella Monti**