

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 533/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: geom. Maurizio Bizioli
Codice fiscale: BZLMRZ47T14A794T
Studio in: Via Ravizza 26 - 24126 Bergamo
Telefono: 035-322151
Fax: 035-322151
Email: studio45engineering@gmail.com
Pec: maurizio.bizioli@geopec.it

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
Località/Frazione
Vicolo Chiuso civ. 02

INDICE

Lotto: 001 - Fabbricato facente parte del nucleo storico del paese

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2024 alle 10:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: geom. Maurizio Bizoli

Data nomina: 15-01-2024

Data giuramento: 23-01-2024

Data sopralluogo: 22-02-2024

Cronologia operazioni peritali:

23/01/2024 - Giuramento

19/02/2024 - Visione atto acquisto presso Archivio Notarile di Bergamo e richiesta copia atto

22/02/2024 - Accesso all'immobile pignorato con il custode ed eseguito il primo rilievo

26/02/2024 - Ritiro copia atto richiesto presso Archivio Notarile di Bergamo

27/02/2024 - Inoltro richiesta accesso agli atti

29/02/2024 - Eseguito il secondo rilievo (rilievo di verifica)

06/03/2024 - Riscontro negativo accesso agli atti in quanto non risultano presenti pratiche edilizie riferite all'immobile in oggetto

11/03/2024 - Richiesta certificato stato civile e di residenza, estratto riassunto atto di matrimonio esecutato alle relative Amministrazioni comunali

03/04/2024 - Incontro con Responsabile U.T.C. per chiarimenti in merito alla conformità edilizia dell'immobile.

17/04/2024 - Aggiornamento schede catastali

18/04//2024 - Inoltro perizia

22/05/2024 - Richiesta GE di note aggiuntive.

23/05/2024 - Inoltro perizia aggiornata

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
Vicolo Chiuso civ. 02

Lotto: 001 - Fabbricato facente parte del nucleo storico del paese

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato facente parte del nucleo storico del paese.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo Chiuso civ. 02

Note: Dalla lettura dell'atto di acquisto Notaio Catri del 29/07/2008 risulta che i due ripostigli al P.T. posti in aderenza al corpo di fabbrica e con accesso dal cortile comune fanno parte dell'edificio interessato dall'esecuzione, così come ne fa parte anche "la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi di legge e per destinazione".

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: stato civile e residenza come risultanti dai certificati reperiti presso le relative Amministrazioni comunali

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, foglio 15, particella 1278, subalterno 701, scheda catastale SI, indirizzo Vicolo Chiuso civ. 02, piano T-1-2, comune FARA GERA D'ADDA, categoria A/4, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 158,00 mq, rendita €. 432,27

Derivante da: VARIAZIONE del 17/04/2024 Pratica n. BG0065171 in atti dal 17/04/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 65171.1/2024)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): DATO NON REPERIBILE

Confini: i locali al piano terra in senso orario da nord confinano con cortile comune, altra unità immobiliare fabbricato mappale 117, Vicolo Chiuso, ripostiglio sub. 702 (oggetto di esecuzione), androne ingresso comune e di nuovo con il cortile comune; i locali al piano primo e secondo in senso orario da nord confinano con affaccio su cortile comune, altra unità immobiliare fabbricato mappale 117, affaccio su Vicolo Chiuso e altra unità immobiliare fabbricato mapp. 111

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, foglio 15, particella 1278, subalterno 702, scheda catastale SI, indirizzo Vicolo Chiuso civ. 02, piano T, comune FARA GERA D'ADDA, categoria C/2, classe 1, consistenza 4,00 mq, superficie 6,00 mq, rendita €. 4,75

Derivante da: VARIAZIONE del 17/04/2024 Pratica n. BG0065171 in atti dal 17/04/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 65171.1/2024)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): DATO NON REPERIBILE

Confini: in senso orario da nord confina con androne ingresso comune, sub. 701 (oggetto di esecuzione), Vicolo Chiuso, e di nuovo con androne ingresso comune

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

esiste corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: centro storico-zona A a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti e a pagamento.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centrale idroelettrica di Vaprio d'Adda e Villaggio operaio di Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Presenza dei servizi pubblici principali nella zona. L'immobile è anche raggiungibile mediante autobus e bisogna poi percorrere un tratto di strada a piedi (circa 400m)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Fabbricato facente parte del nucleo storico del paese**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in Fara Gera d'Adda (BG) al civico n. 02 di via Vicolo Chiuso, compresa all'interno di un complesso residenziale di epoca remota (centro storico del Paese).

In particolare trattasi di unità immobiliare articolata su tre piani fuori terra, e raggiungibile accedendo al cortile comune interno dalla via Vicolo Chiuso da un portone carrabile e pedonale.

Il piano terra è composto da due parti non comunicanti tra loro: la prima, all'esterno e con accesso diretto dal cortile comune, è costituita da un ripostiglio e da un wc mentre la seconda, facente parte del corpo principale, è costituita da due locali (di cui uno indicato catastalmente come cucina) posti a quote differenti.

All'esterno vi è un marciapiede esclusivo pavimentato con piano di camminamento a quota rialzata rispetto a quella del cortile comune.

Il piano primo è composto da tre locali su diverse quote, un piccolo disimpegno, un bagno ed un balcone a sbalzo sul lato nord. Il piano terra e il piano primo sono collegati tra loro mediante una piccola scala a chiocciola interna in ferro.

L'ultimo piano invece, riscontrato al rustico, è costituito da tre locali posti su quote differenti e da un balcone a sbalzo sul lato nord. Il piano primo e il piano secondo sono comunicanti tra loro attraverso una botola dotata di scala retrattile in metallo quasi impraticabile.

Il tetto non è accessibile, e pertanto non è stato rilevato.

Superficie complessiva di circa mq **196,50**

È posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: edificio facente parte del nucleo storico del Comune e perciò di epoca remota

L'edificio è stato ristrutturato nel: apparentemente nel 1995 (come da aggiornamento in scheda catastale agli atti in pari data)

ha un'altezza utile interna di circa m. PT (Ripostiglio: 3,20m max 2,90 min; wc: 3,35 m / Altri locali: 2,85m e 2,50m) P1 (2,60m; 2,70m e 3,00m) P2 (2,20m min 2,75m max; 2,15m min 2,90max; 2,30m)

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

Stato di manutenzione generale: scadente limitatamente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare pur essendo stata interessata da interventi di sistemazione per i quali nulla risulta richiesto e/o dichiarato in Comune (interventi ad oggi mai completati), allo stato attuale risulta fatiscente, in parte al rustico con impianti non valutabili e risulta in condizioni da dover essere ristrutturata completamente.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	<p>materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare</p> <p>Riferito limitatamente a: balcone posto al piano primo</p>
Balconi	<p>materiale: legno condizioni: da ristrutturare</p> <p>Riferito limitatamente a: balcone posto al piano secondo Note: si denota la presenza di putrelle in ferro a sostegno della struttura poste perpendicolari alla facciata dell'edificio a sostegno della struttura in legno semifaticente</p>
Scale	<p>tipologia: interna materiale: acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: pessime</p> <p>Riferito limitatamente a: scala di accesso al p. sottotetto Note: Nell'ultima soletta di piano è stata ricavata una botola in appoggio alla quale vi è una scala retrattile di minime dimensioni ed insicura, che rappresenta l'unica possibilità di accesso al piano.</p>
Solai	<p>tipologia: legno condizioni: da ristrutturare</p> <p>Riferito limitatamente a: zona locali: bagno disimpegno e locale di arrivo dalla scala a chiocciola (piano pr Note: In particolare soffitto in legno con perline a vista (soletta tra il piano primo e il piano secondo)</p>
Solai	<p>tipologia: soletta in c.a. in opera condizioni: da ristrutturare</p> <p>Riferito limitatamente a: soletta tra il piano terra e il piano primo</p>
Solai	<p>tipologia: soletta in latero cemento condizioni: da ristrutturare</p> <p>Riferito limitatamente a: tratto di soletta che divide il piano secondo dal piano sottotetto (locale posto a ov Note: spessore circa 16 cm</p>
Solai	<p>tipologia: legno condizioni: da ristrutturare</p> <p>Riferito limitatamente a: soletta (p2-p sottotetto) negli altri due locali (piano secondo) Note: nel locale posto ad est risulta una soletta a tratti con perline a vista (stile "imbotto"); nel locale al centro invece vi è una soletta di copertura a due falde</p>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: ferro (inferriata) protezione: inesistente condizioni: da manutentare</p> <p>Riferito limitatamente a: porta del locale wc esterno al piano terra</p>
Infissi esterni	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: da manutentare</p> <p>Riferito limitatamente a: porta del locale ripostiglio esterno</p>
Infissi esterni	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro</p>

	condizioni: da manutentare Riferito limitatamente a: finestra locale ripostiglio esterno
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: da manutentare Riferito limitatamente a: serramenti che si affacciano sulla via Vicolo Chiuso (piano terra)
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inferriate e ante in legno materiale protezione: ferro e legno condizioni: da manutentare Riferito limitatamente a: serramento che si affaccia sul cortile interno (piano terra)
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: ante in legno e inferriate materiale protezione: ferro e legno condizioni: da manutentare Riferito limitatamente a: infissi esterni del piano primo
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: pesime Note: I serramenti esterni del piano secondo risultano in alcuni casi mancanti oppure fatiscenti.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da manutentare Note: tranne la porta del bagno che invece è del tipo "a soffietto"
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: non rilevabili
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: normali Riferito limitatamente a: ripostiglio e al wc esterni
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: normali Note: si è riscontrato inoltre parziale rivestimento in piastrelle di ceramica sulla parete del locale cucina (destinazione d'uso come da ultima scheda agli atti)
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica Riferito limitatamente a: pavimentazione dei locali 45x45 (piano primo)
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelline marmo composito condizioni: da manutentare Note: Dimensione 20x20
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cotto condizioni: da manutentare Riferito limitatamente a: pavimentazione degli altri due locali (piano secondo)
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio

	condizioni: da manutentare Note: presenti anche delle ante in legno a protezione dell'ingresso
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: da manutentare Riferito limitatamente a: bagno (piano primo)
<i>Scale</i>	posizione: a chiocciola e rampa rettilinea rivestimento: legno e ferro condizioni: scarse Note: parapetto in metallo
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: pesime conformità: non a norma Note: Impiantistica sui tre piani assolutamente fuori norma ed inutilizzabile
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non visionabile condizioni: non visionabile conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: non rilevabili conformità: non rintracciabile
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non visionabile diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: non verificabili conformità: non rintracciabile

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Dato non reperibile
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto risulta incompleto e fuori norma pur avendo riscontrato, all'interno dell'edificio, la presenza di un contatore dell'E-nel.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto riscontrato interessa un solo locale, ma non è dato sapere se è funzionante.
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

Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

NOTE: NON RISULTA SIANO MAI STATE PRESENTATE PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Fabbricato facente parte del nucleo storico del paese.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo Chiuso civ. 02

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazione della sagoma, degli spessori e della posizione delle murature esterne ed interne; spostamento di finestre e portefinestre; inserimento di scale interne e botola con scala retrattile; differente partizione di alcuni locali; diverse altezze dei locali e differente destinazione d'uso degli stessi.

Regolarizzabili mediante: Istanza Accertamento Compatibilità Paesaggistica (Parco Adda Nord); S.C.I.A. in sanatoria (comune)

Descrizione delle opere da aggiornare: Le opere da aggiornare sono quelle indicate precedentemente in " irregolarità riscontrate "

Oneri di regolarizzazione	
ISTANZA PARCO ADDA NORD Somma a titolo di sanzione pecuniaria: trattandosi di opere minori di lievi entità, si è applicato prudenzialmente il valore minimo di €. 516,00. Sarà poi il Parco Adda Nord una volta presentata l'istanza ad identificare eventuale conguaglio.	€ 516,00
ISTANZA PARCO ADDA NORD Diritti di segreteria	€ 500,00
ISTANZA PARCO ADDA NORD Prestazioni professionali esclusi iva e contributi professionali	€ 1.500,00
ISTANZA AL COMUNE Somma a titolo di sanzione pecuniaria: applicato il valore di € 1032,00 per applicazione del minimo sia sugli interventi esterni che quelli interni.	€ 1.032,00
ISTANZA AL COMUNE Pagamento quota contributo commisurato al costo di costruzione (applicare la metà della percentuale di contributo ottenuta)	€ 1.988,15
ISTANZA AL COMUNE Pagamento oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€ 2.746,03
ISTANZA AL COMUNE Predisposizione del certificato idoneità statica (variazioni strutturali scala, botola con scala retrattile e aperture)	€ 2.500,00
ISTANZA AL COMUNE Diritti di segreteria	€ 100,00
ISTANZA AL COMUNE Prestazioni professionali esclusi iva e contributi professionali	€ 1.800,00
Totale oneri: € 12.682,18	

Note: Per quanto concerne l'agibilità dell'immobile, sarà necessario procedere anche alla messa a norma di tutti gli impianti. Sarà possibile procedere alla richiesta di deroga per le altezze interne e per gli eventuali rapporti aerilluminanti non verificati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia riferita all'immobile o al fabbricato di cui fa parte (vedi comunicazione U.T.C. del 07/03/2024 prot. 3258/3541). Pertanto le uniche informazioni utili a ricostruire, per quanto possibile, lo stato legittimo dell'immobile in oggetto sono le planimetrie catastali originali del 1978. Non essendo reperibili altre informazioni si è tenuto conto di quanto indicato nella scheda catastale come punto di partenza per gli aggiornamenti oltre che per la definizione dei diversi costi delle sanatorie, identificati in accordo con il Tecnico comunale in apposito incontro.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Fabbricato facente parte del nucleo storico del paese.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo Chiuso civ. 02**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 19/11/2012 - B.U.R.L. n. 16 del 17/04/2013
Zona omogenea:	Centro storico - Zona A
Norme tecniche di attuazione:	Capo I - Sezione I dall'art. 49 all'art. 55
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	stato attuale
Rapporto di copertura:	stato attuale
Altezza massima ammessa:	stato attuale
Volume massimo ammesso:	stato attuale
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile è sottoposto al vincolo del Parco Adda Nord

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Fabbricato facente parte del nucleo storico del paese.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo Chiuso civ. 02**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le schede catastali originali risalgono al 08/08/1978, ma non rappresentano se non in parte la situazione attuale rilevata. Successive schede catastali in data 06/03/1995 riportano una situazione aggiornata alla data, ma che comunque non rappresenta la situazione rilevata; dalla sovrapposizione fra le prime e le seconde schede si rileva che la loggia sul fronte ovest nelle seconde schede compare come altra unità immobiliare e quindi estranea ai beni eseguiti.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuove schede aggiornate

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa partizione interna, diversa destinazione d'uso dei vani, diverso posizionamento degli accessi ai vari piani, diverse altezze interne

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

Note: come da disposizioni del G.E. si è provveduto all'aggiornamento catastale, in particolare si sono realizzate due schede con rispettivi subalterni separando il ripostiglio dal resto in quanto trattasi di unità in grado di dare redditività propria. Ad ulteriore precisazione a quanto peraltro sopra dichiarato si specifica: Il GE in quesito chiede di procedere con l'aggiornamento catastale mediante le variazioni necessarie qualora i beni siano stati riscontrati difformi rispetto a quanto depositato. Il NCEU prevede che nel caso di variazioni debbano essere predisposte nuove schede conformi alla Circolare 2/E /2016 in vigore dal 01/07/2020 con nota dell'AdE del 26/06/2020 la quale impone che nel caso di accatastamenti antecedenti il 30/06/2020 sia necessario procedere all'autonomo censimento di cantine/locali accessori comunque graficamente rappresentati nelle schede originali qualora dotati di accesso autonomo e non direttamente collegato con l'u.i. principale o, nel caso, di nuovo accatastamento degli stessi. Nel caso del bene in esecuzione l'u.i. mapp. 1278 sub. 4 è risultata composta dall'appartamento e da due ripostigli esterni con accesso indipendente, uno dei quali destinato a wc. esterno dell'appartamento stesso. L'appartamento è stato rilevato e riscontrato di forma e di partizione interna differente rispetto all'unico documento probatorio agli atti – scheda catastale originale datata 1995 - con conseguente obbligo di procedere nell'aggiornamento e con conseguente formazione di due schede con conseguenti due nuovi subalterni, l'una rappresentante l'appartamento con il wc esterno sub. 701, e l'altra rappresentante il ripostiglio sub. 702. I due subalterni creati sono l'esatta sommatoria dell'originale mapp. 1278 sub. 4. Dalla lettura delle visure storiche all. 8 ed

all. 9 alla perizia si legge esplicitamente che il mapp. 1278 sub. 4 viene soppresso e sostituito dai mapp. 1278 sub. 701 e 702

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **29/09/1978**. In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/09/1978 al 29/07/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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 29/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 202.500,00; Importo capitale: € 135.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 06/12/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato facente parte del nucleo storico del paese

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:

n.n.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00.

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: €. 0,00. Non esistono spese condominiali

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'unità immobiliare in oggetto non fa parte di un condominio costituito e quindi non sono identificabili i millesimi di proprietà. A maggior precisazione, in atto di compravendita (vedi allegato alla perizia) viene indicato che all'unità immobiliare in oggetto è compresa la quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni del fabbricato di cui fa parte. Si fa riferimento quindi al cortile interno ed ai muri in aderenza o a confine con altre proprietà ma non vengono citati o indicati i millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile allo stato di fatto non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili causa la presenza di un gradino all'ingresso alle unità immobiliari al piano terra oltre che ad un salto di quote fra i due locali su piano stesso. I due locali all'esterno non consentono la movimentazione per ragioni di spazio.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: In riferimento a quanto già indicato, in fase di rilievo si è riscontrata la presenza di un marciapiede recentemente piastrellato sul lato dell'edificio in affaccio sul cortile comune. Tale marciapiede viene considerato esclusivo in quanto posto ad una quota di circa +15 cm rispetto al piano viario del cortile ed è stato sistemato con il beneplacito delle proprietà confinanti. Si evidenzia però che in estratto di mappa è stata rappresentata una situazione di divisione del cortile che non è ha riscontro nella realtà; in assenza di documentazioni si ritiene confermato quanto sopra.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dato non reperibile

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Fabbricato facente parte del nucleo storico del paese

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie netta rilevata con aggiunta delle pareti perimetrali e dei divisori interni. A tale calcolo viene sommata la superficie degli accessori ragguagliata con i parametri correttivi d'uso eventualmente adattati alle effettive situazioni riscontrate. Il valore di mercato finale (€/mq.) assunto si riferisce già ad un immobile che deve essere oggetto di opere di ristrutturazione per il quale occorrerà corrispondere al Comune e al Parco Nord anche importi per satorie e per oneri stante la situazione in essere rilevata.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ripostiglio e wc esterni piano terra	sup lorda di pavimento	8,50	0,80	6,80
Marciapiede esclusivo	sup lorda di pavimento	7,35	0,10	0,74
Locali piano terra	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
Locali piano primo	sup lorda di pavimento	59,40	1,00	59,40
Balcone piano primo	sup lorda di pavimento	11,80	0,25	2,95
Locali piano secondo	sup lorda di pavimento	59,20	0,90	53,28
Balcone piano secondo	sup lorda di pavimento	10,25	0,25	2,56
		196,50		165,73

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze secondo gli usi in vigore.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: FARA GERA D"ADDA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 920

Valore di mercato max (€/mq): 1100

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non si ritiene necessario

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: L'immobile risulta attualmente non abitato, oltre che inabitabile.

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

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- l'immobile oggetto di esecuzione viene considerato nello stato di diritto e di fatto in cui viene rilevato;
- le dimensioni sono state rilevate durante i sopralluoghi per la verifica con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo;
- l'epoca di realizzazione non è stata individuata dagli atti in Comune, in quanto immobile facente parte degli edifici origine in centro storico. Dall'accesso agli atti non è stata rilevata nessuna pratica né all'origine né recente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;
 Uffici del registro di BERGAMO;
 Ufficio tecnico di FARA GERA D'ADDA;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 Agenzie presenti sul territorio
 Listino FIMAA
 Listino Casa&Terreni
 Comparabilitalia.

Parametri medi di zona per destinazione principale: 300/450 €/mq commerciale (immobili da ristrutturare).

12.3 Valutazione corpi:

**Fabbricato facente parte del nucleo storico del paese. Abitazione di tipo popolare [A4]
 Fara Gera D'adda (BG), Vicolo Chiuso civ. 02**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.629,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ripostiglio e wc esterni piano terra	6,80	€ 350,00	€ 2.380,00
Marciapiede esclusivo	0,74	€ 350,00	€ 259,00
Locali piano terra	40,00	€ 350,00	€ 14.000,00
Locali piano primo	59,40	€ 350,00	€ 20.790,00
Balcone piano primo	2,95	€ 350,00	€ 1.032,50
Locali piano secondo	53,28	€ 200,00	€ 10.656,00
Balcone piano secondo	2,56	€ 200,00	€ 512,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.629,50
Valore corpo			€ 49.629,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.629,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.629,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato facente parte del nucleo storico del paese	Abitazione di tipo popolare [A4]	165,73	€ 49.629,50	€ 49.629,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.444,43
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.682,18
arrotondamento	€ -2,90
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 29.500,00
Valore diritto e quota	€ 29.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.500,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino. Nel caso il debitore esecutato sia soggetto privato, la vendita sarebbe operazione fuori campo iva per carenza del requisito soggettivo, con pagamento però dell'imposta di registro.

Allegati

- ALL. 01_Certificazione notarile (ventennale)
- ALL. 02_Ispezioni ipotecarie
- ALL. 03_Atto di acquisto
- ALL. 04_Comunicazione esito negativo accesso agli atti comune
- ALL. 05_Estratto di mappa catastale
- ALL. 06_AGG. Visura catastale N.C.E.U. attuale sub. 701
- ALL. 07_AGG. Visura catastale N.C.E.U. attuale sub. 702
- ALL. 08_AGG. Visura catastale N.C.E.U. storica sub. 701
- ALL. 09_AGG. Visura catastale N.C.E.U. storica sub. 702
- ALL. 10_AGG. Scheda catastale sub. 701
- ALL. 11_AGG. Scheda catastale sub. 702
- ALL. 12_Tavola di rilievo
- ALL. 13_Documentazione fotografica
- ALL. 14_Riassuntivo catasto
- ALL. 15_Scheda di controllo (check-list)
- ALL. 16_Dichiarazione trasmissione perizia

23-05-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Maurizio Bizioli