

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 347/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Novetti
Codice fiscale: NVTLNE71P44A794D
Partita IVA: 02205960160
Studio in: via Toscana 12 - 24035 Curno
Telefono: 3472253980
Email: archnovetti@gmail.com
Pec: elena.novetti@archiworldpec.it

Beni in **Verdellino (BG)**
Località/Frazione
Via G. Pascoli n. 2

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-11-2024 alle 09:45
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: 23-07-2024
Data giuramento: 24-07-2024
Data sopralluoghi-: 21-09-2024 e 16-10-2024
16-10-2024 Ufficio Tecnico Comune di Verdellino (Sottoposto difformità)

Beni in **Verdellino (BG)**
Via G. Pascoli n. 2

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Comune di Verdellino (Bg) Via G. Pascoli n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Note: Sentenza di OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato in OMISSIS c.f. OMISSIS proprietario per la quota di 1/2 piena proprietà in regime di OMISSIS.

OMISSIS nata in OMISSIS c.f. OMISSIS proprietaria per la quota di 1/2 piena proprietà in regime di OMISSIS.

Identificativo corpo: Comune di Verdellino (L752), foglio 3, particella 1944, subalterno 725, scheda catastale Prot. BG0086719, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale mq 100, Totale escluse aree esterne mq 95, rendita € 468,68; indirizzo Via G. Pascoli n. 2, piano T-3.

Derivante da:

Variazione identificativi per allineamento mappe del 13/11/2023 Pratica n. BG0148869 in atti dal 13/11/2023

Variazione identificativo per riordino fondiario (n. 148869.1/2023).

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

Variazione nel classamento del 27/03/2013 Pratica n. BG0054438 in atti dal 27/03/2013 Variazione di classamento (n. 9689.1/2013)

Fusione del 27/03/2012 Pratica n. BG0086719 in atti dal 27/03/2012 Fusione (n. 8529.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non c'è la tabella dei millesimi di proprietà delle parti comuni. Le unità immobiliari sono vendute e acquistate con la partecipazione alla comproprietà dei vani, enti e impianti condominiali del fabbricato, quali indicati nell'art. 1117 del cod. civ..

Parti comuni:

- al piano interrato locale deposito distinto al Catasto dei Fabbricati con la particella 1944 sub. 706 quale bene comune non censibile alle unità immobiliari distinte con la particella 1944 subalterni da 725, 726 e 727;

- il vano scala e il disimpegno distinti al Catasto dei Fabbricati con la particella 1944 sub. 728 quali beni comuni non censibili alle unità immobiliari distinte con la particella 1944 subalterni da 725, 726 e 727.

Confini partendo da nord e ruotando in senso orario:

- dell'appartamento: area comune alla particella 1944 sub. 704, vano scala comune alla particella 1944 sub. 728;

- del sottotetto: sottotetto alla particella 1944 sub. 726, prospetto su area comune alla particella 1944 sub. 704, sottotetto alla particella 1944 sub. 727, disimpegno comune alla particella 1944 sub. 728;

- di una delle porzioni di area esclusiva: area comune alla particella 1944 sub. 704 da ogni lato;

- di un'altra delle porzioni di area esclusiva: area comune alla particella 1944 sub. 704, ragioni alla particella 1406, porzione di area alla particella 1944 sub. 726, area comune alla particella 1944 sub. 704;

- di un'altra delle porzioni di area esclusiva: area comune alla particella 1944 sub. 704, porzione di area alla particella 1944 sub. 727, ragioni alla particella 1937, porzione di area alla particella 1944 sub. 727;

- dell'autorimessa e dell'ultima delle porzioni di area esclusiva, nell'insieme: area comune alla particella 1944

sub. 704, porzione di area alla particella 1944 sub. 727, ragioni alla particella 1937, autorimessa alla particella 1944 sub. 702. Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

Note: Con variazione del 13/11/2023 l'identificativo foglio catastale 4 è diventato l'attuale 3.

Autorimessa [C6] sita in Comune di Verdellino (Bg) Via G. Pascoli n. 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato in OMISSIS c.f. OMISSIS proprietario per la quota di 1/2 piena proprietà in regime di OMISSIS.

OMISSIS nata in OMISSIS c.f. OMISSIS proprietaria per la quota di 1/2 piena proprietà in regime di OMISSIS.

Identificativo corpo: Comune di Verdellino (L752), foglio 3, particella 1944, subalterno 701, scheda catastale Prot. BG0086719, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie Totale mq 18, rendita € 29,75; indirizzo Via G. Pascoli n. 2, piano T.

Derivante da:

Variazione identificativi per allineamento mappe del 13/11/2023 Pratica n. BG0148863 in atti dal 13/11/2023

Variazione identificativo per riordino fondiario (n. 148863.1/2023).

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

Variazione Toponomastica del 03/08/2011 Pratica n. BG0345724 in atti dal 03/08/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 124513.1/2011)

Variazione nel classamento del 17/11/2008 Pratica n. BG0388465 in atti dal 17/11/2008 Variazione di classamento (n. 25709.1/2008)

Variazione del 13/11/2007 Pratica n. Bg0369521 in atti dal 13/11/2007 Divisione-fusione-ampliamento (n. 23684.1/2007)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non c'è la tabella dei millesimi di proprietà delle parti comuni.

Confini in senso orario partendo da nord: area comune alla particella 1944 sub. 704, porzione di area alla particella 1944 sub. 725, ragioni alla particella 1937, autorimessa alla particella 1944 sub. 702. Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

Note: Con variazione del 13/11/2023 l'identificativo foglio catastale 4 è diventato l'attuale 3.

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

Dal 13/11/2023 il foglio identificativo è il 3 e non più il 4 come indicato nell'atto di pignoramento.

Variazione identificativi per allineamento mappe del 13/11/2023 Pratica n. BG0148863

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale 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 Verdellino (850 m), Farmacia Dr.ssa Paola Guerra (800 m), Ufficio Postale (1,3 km), Banco BPM (800 m), Supermercato Carrefour Market (1,9 km), Scuola elementare (350 m), Istituto Comprensivo F.lli Cervi (1,8 km auto), Scuola infanzia (1 km), Chiesa Parrocchiale Sant'Ambrogio (600 m a piedi - 1,1 km auto), Oratorio (600 m a piedi - 1,1 Km auto), Centro sportivo (1,5 km), Policlinico S. Marco (Zingonia) (3,3 km), Ospedale Bergamo Papa Giovanni XXIII (14,5 km), bar Giass (240 m), Ristorante (650 m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comune di Zingonia 2,7 km, Comune di Dalmine 7,5 km, Comune di Bergamo 14 km.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Chiesa Parrocchiale Sant'Ambrogio edificata nel corso del XVII sec, rifatta in modo sostanziale nel 1890.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 550 m, Stazione ferroviaria Bergamo 14,7 km, Fermata autobus via Marconi 350 m, Casello autostradale Dalmine 7,9 km, Aeroporto Orio al Serio 14,4 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il compendio immobiliare descritto con il Lotto 1, oggetto della procedura esecutiva, è costituito da un appartamento trilocale di tipo civile (cat. A/2) posto al piano rialzato (terreno catastalmente) con annessi sottotetto al piano terzo e quattro porzioni di area esclusiva al piano terra, ed un'autorimessa al piano terra in un corpo di fabbrica staccato dal fabbricato principale, accessibile dal cortile comune e dalla pubblica via Pascoli n. 2a.

Le unità immobiliari sono ubicate in zona centrale nel Comune di Verdellino in via Pascoli con accesso pedonale al civico n. 2 e carrale al civico n. 2a della pubblica via.

L'abitazione posta al piano rialzato è accessibile dalla scala comune al condominio, così come la porzione di sottotetto al piano terzo, si segnala che il condominio è privo di ascensore.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno e un balcone.

Si presenta in buone condizioni, ristrutturato nel 2019 rifacimento di tutti i pavimenti, sanitari, rivestimenti bagno e cucina; controsoffitto nel bagno e fascia nel soggiorno.

La superficie complessiva commerciale dell'unità abitativa compreso il balcone e sottotetto è pari a circa mq. 108,18 (appartamento mq. 90,69).

L'altezza interna dell'appartamento è di m. 2.95, il bagno è controsoffittato con altezza pari a m. 2.88.

L'altezza interna del box è pari a 2.36 m.

L'autorimessa presenta porta basculante in lamiera zincata con apertura manuale, pavimento in ceramica di diverso formato e decorazioni, pareti tinteggiate, impianto elettrico e impianto idrico.

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

Superficie complessiva di circa mq **161,37**

E' posto al piano: terra/rialzato e terzo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.01967

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (tre piani abitabili e sottotetto) e di cui interrati n. 1 (ripostiglio nel sottoscala).

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La palazzina di civile abitazione dove è ubicato l'appartamento in esecuzione è stata costruita ante 01.09.1967, da indagini catastali si evince che l'accatastamento è datato 13.08.1965.

Sono presenti tre unità abitative, una su ciascun piano, e al quarto piano (catastalmente al terzo) si trova il sottotetto a pianta libera, è stato frazionato per poter individuare la parte di proprietà annessa alle abitazioni, tra loro non ci sono tavolati ne porte.

Al piano terreno l'area esterna è stata suddivisa in diverse zone sia ad uso comune che aree esclusive annesse alle abitazioni.

Dal cortile comune si accede ad un corpo di fabbrica, separato dal principale, dove sono poste tre autorimesse.

Le unità immobiliari sono ubicate in zona centrale nel Comune di Verdellino in via Pascoli con accesso pedonale al civico n. 2 e carrale al civico n. 2a della pubblica via.

La palazzina si presenta in condizioni sufficienti.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone Note: Porta blindata

<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone Note: porte delle camere da letto
<i>Infissi interni</i>	tipologia: scorrevole materiale: legno condizioni: buone Note: porta cucina e bagno
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti Note: Balcone piastrelle formato cm 12,5 x 25
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle condizioni: buone Note: pavimento piastrelle formato cm 60x15 ingresso, cucina, soggiorno e due camere
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Formato cm 60x30
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Formato cm 50x20 fino ad altezza cm 220
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Formato cm 25x40 fino ad altezza cm 175
Impianti	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: ottime Note: N. due split installati estate 2024, uno in camera da letto ed uno nel soggiorno marca "Qlima"
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti Note: Presenza scalda-salviette nel bagno

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo, funzionante a gas-metano
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Vi sono due climatizzatori, uno in soggiorno e uno nella camera matrimoniale, sono stati installati nell'estate 2024.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 84/1964

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruzione di una casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/11/1963 al n. di prot.

Rilascio in data 23/03/1964 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 31/07/1965 al n. di prot.

NOTE: Nella pratica edilizia (licenza di Costruzione e nell'Autorizzazione di abitabilità) era indicata la via Levate ora Via G. Pascoli.

Numero pratica: Reg. Costr. 54/99

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione nuove autorimesse in Via Pascoli n. 2

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/05/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 09/07/1999 al n. di prot. 7924 Reg. Costr. n. 54/99

Numero pratica: 37/20

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: C.I.L.A. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Per lavori: Manutenzione straordinaria: demolizione pavimento esistente, formazione vespaio areato H= cm 50, riscaldamento a pavimento e soprastante pavimento in ceramica.

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 20/08/2020 al n. di prot. Prot. 11295 del 21-08-2020

NOTE: Comunicazione di fine lavori depositata in data 07-12-2020, lavori terminati completamente in data 25-10-2020. Non è stato eseguito il riscaldamento a pavimento (alla data del sopralluogo erano installati radiatori).

Da dichiarazione della proprietaria è stato sostituito il solo pavimento senza realizzare il vespaio areato, non è verificabile se è stato eseguito, il professionista, progettista e direttore lavori, è deceduto.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Pascoli n. 2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Durante il sopralluogo, tenutosi in data 21.09.2024, il sottoscritto perito ha rilevato le seguenti difformità:

Tre delle quattro aree esclusive non sono adibite a prato/orto, due presentano manufatti in legno, ferro, e rete metallica coperti da lastre (forse eternit) adibiti a ripostigli e tutte e tre sono pavimentate in cemento.

La costruzione a confine di detti manufatti, senza autorizzazioni edilizie, è da considerarsi abusiva e pertanto sa-

rebbe necessaria la loro demolizione comprensiva della pavimentazione con ripristino dell'area a verde.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Demolizione dei manufatti compreso pavimentazione in cemento. Al momento non è stato appurato se le lastre di copertura dei manufatti sono in eternit.

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia SCIA per demolizione manufatti esterni (ripostigli) compreso € 100 diritti di segreteria e costo demolizione (esclusa copertura)	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Note: La quantificazione dei costi di demolizione dei manufatti esterni (ripostigli) non tiene conto della copertura, da valutare al momento se si tratta di lastre in eternit.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Durante il sopralluogo, tenutosi in data 21.09.2024, il sottoscritto perito ha rilevato le seguenti difformità:

Il fabbricato adibito a civile abitazione risulta di dimensioni più ampie rispetto al progetto autorizzato, di circa 1,20%, tale tolleranza (inferiore al 2%) non costituisce violazione edilizia.

Per quanto riguarda l'appartamento oggetto di perizia si segnala parziale demolizione di tavolato ed eliminazione della porta tra il soggiorno e l'ingresso con conseguente formazione di un arco; la realizzazione di controsoffittatura nel bagno e una fascia lungo le pareti del soggiorno, opere sanabili con pratica edilizia in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia CILA in Sanatoria per opere interne

Descrizione delle opere da aggiornare: Pratica edilizia in Sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Cila in Sanatoria per opere interne (compreso € 1000 sanzione e €100 diritti di segreteria)	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si segnala che solo un'area esclusiva delle quattro è adibita a prato e/o orto, un'altra è parzialmente pavimentata dove è installata un'altalena, mentre nelle due aree esclusive posizionate sul retro dell'abitazione sono stati edificati dei ripostigli con materiale in legno, rete metallica e ferro ricoperti da lastre presumibilmente di eternit. Tali manufatti sono stati costruiti a confine con altra proprietà, non risultano presso l'ufficio tecnico comunale pratiche edilizie a riguardo. Per le motivazioni sopra esposte si segnala la necessità di demolizione degli stessi compresa la pavimentazione in cemento e il ripristino a prato.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Pascoli n. 2

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Variante n. 3 al Piano di Governo del Territorio approvata con delibera C.C. n. 28 del 18.09.2020 e divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 44 del 28.10.2020
Ambito:	R7 Tessuto dell'espansione del nucleo di Verdellino
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole Tabella 1 Disciplina degli ambiti di regolazione e art 17. Ambito: R7 Tessuto dell'espansione del nucleo di Verdellino Caratteristiche: Aree dell'espansione territoriale per aggiunta e per addizione, caratterizzate da disomogeneità tipologica, da una scarsa qualità figurativa e, mediamente da non alte prestazioni energetiche. Obiettivi: Si ammette la possibilità di incremento volumetrico mediante l'acquisizione dei diritti edificatori necessari. Previsioni di intervento - Perequazione: Sensibilità paesaggistica medio-bassa; Recupero sottotetto: ammesso. Parametri urbanistici - diritti edificatori: maggiore tra SLP esistente e 0.50 mq*mq, o pari al valore del PRG previgente per i lotti liberi con limite pari al carico ammissibile

	<p>Carico ammissibile: 0.60mq*mq Sup.Coperta max 50% Rapp. Permeabilità min. 40% H max 11,00m</p> <p>Capo III Disciplina di governo del territorio Art. 17. Tessuto urbano da consolidare (si riporta solo uno stralcio di alcuni commi)</p> <p>DESCRIZIONE 17.1 Il PdR classifica come tessuto urbano da consolidare il territorio di costruzione della città moderna, avvenuta perlopiù con modalità insediative e tipologie poco coordinate con la struttura degli spazi pubblici e con il sistema delle giaciture agricole preesistenti. Il Piano delle Regole, con l'ausilio dell'allegato Atlante dei fabbricati, disciplina per esso le modalità di trasformazione dei fabbricati secondo criteri generali collegati tuttavia ad obiettivi di miglioramento articolati per ambiti omogenei, per tipologia edilizia ed in funzione della posizione rispetto ai tracciati delle relazioni principali. In esso il PdR individua altresì la rete delle relazioni principali da strutturare con il potenziamento della dotazione vegetazionale in riferimento ai sistemi verdi lineari esterni.</p> <p>AMBITI DI REGOLAZIONE 17.2 Nell'ambito del tessuto urbano da consolidare il Piano delle Regole distingue, quali ambiti di regolazione, le seguenti porzioni di tessuto urbano: Piazza Affari Villini di Zingonia Formazioni urbane intensive di via Oleandri Formazioni urbane intensive di via Corso Asia Recinto di via Madre Teresa di Calcutta Tessuto minore di primo impianto X Tessuto dell'espansione del nucleo di Verdellino Via Marconi All'interno di tali ambiti sono altresì comprese le aree dei piani attuativi del PRG previgente in corso di attuazione e confermati dal PGT.</p> <p>17.3 Nelle aree di cui al punto 17.2 si prevedono nel tempo interventi prevalentemente di adeguamento distributivo e funzionale. Il Piano delle Regole opera perché queste trasformazioni costituiscano l'occasione di: diminuzione del carico energetico complessivo del tessuto residenziale, miglioramento delle sue prestazioni ambientali, maggiore qualificazione architettonica del tessuto urbano con particolare riferimento ai luoghi pubblici principali.</p> <p>17.4 Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti sono regolati dalla tabella 1 allegata alle presenti norme. Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti, per quanto riguarda le tipologie edilizie relative agli insediamenti diffusi di cui all'art. 14.5, sono regolati dalla tabella 1 allegata alle presenti norme. In detta tabella, ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della l.r. 12/05, sono altresì specificati gli ambiti dove è escluso l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti. Negli ambiti dove è ammesso l'intervento di recupero del sottotetto, l'intervento, che può avvenire anche in deroga alle altezze stabilite nell'allegata tabella 1, deve perseguire anche l'obiettivo di miglioramento del carico energetico dell'intero fabbricato. Esso si attua quindi, in relazione alle tipologie edilizie di cui all'art. 14.5, con le seguenti modalità.</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:	0.50
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	11
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 G. Pascoli n. 2**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: durante il sopralluogo, tenutosi in data 21.09.2023, si sono riscontrate piccole difformità nella planimetria catastale: le porte del bagno e cucina risultano leggermente spostate, la porta del soggiorno è stata eliminata con parziale demolizione del tavolato e realizzazione di un arco tra soggiorno e l'ingresso, nella camera da letto vicino al soggiorno non è indicato in pilastro di dimensioni cm 20x20; anche nel sottotetto non è indicato graficamente un pilastro.

Ai fini del classamento e della rendita queste irregolarità non incidono.

Il sottoscritto perito stimatore per non aggravare ulteriormente sulle spese della procedura esecutiva immobiliare ritiene al momento evitabile la correzione della planimetria, ma si rende disponibile ad effettuare la variazione catastale qualora si rendesse necessario.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale pratica Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Pratica Docfa per aggiornare/correggere la planimetria catastale, il numero dei vani non vengono modificati.

Oneri di regolarizzazione	
Pratica Docfa e diritti erariali	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: L'autorimessa è conforme alla planimetria catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: dal 11/05/1979 al 13/01/2012.

OMISSIS in forza di Atto di donazione, vendita e divisione 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.

Note: Da potere di OMISSIS e OMISSIS che si riservavano l'usufrutto. Riunione di usufrutto avvenuta in data 03/09/2005 in seguito alla morte di OMISSIS e in data 10/03/2009 in seguito alla morte di OMISSIS.

Titolare/Proprietario: dal 13/01/2012 al 16/04/2019.

OMISSIS in forza di atto di divisione 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: dal 16/04/2019 ad oggi (attuali proprietari).

OMISSIS 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.

Note: Gli immobili erano individuati al Catasto Fabbricati Comune di Verdellino al foglio 4, dal 13/11/2023 il foglio identificativo è diventato 3 con variazione identificativi per allineamento mappe del 13/11/2023 Pratica n. BG0148863

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Verdellino (Bg) in via Pascoli 2:

- Foglio 4, particella 1944, sub. 725, cat. A/2 abitazione di tipo civile, consistenza 5,5 vani piano T-3;

- Foglio 4, particella 1944, sub. 701, cat. C/6 autorimessa, consistenza 16 mq, piano T.

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 16/04/2019 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio in data 18/04/2019 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 118799,28; Importo capitale: € 79199,52;

Note: Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Verdellino (Bg) in via Pascoli 2:

- Foglio 4, particella 1944, sub. 725, cat. A/2 abitazione di tipo civile, consistenza 5,5 vani piano T-3;
- Foglio 4, particella 1944, sub. 701, cat. C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 16 mq, piano T.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 09/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio in data 15/07/2024 ai nn. OMISSIS; Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Verdellino (Bg) in via Pascoli 2:

- Foglio 4, particella 1944, sub. 725, cat. A/2 abitazione di tipo civile, consistenza 5,5 vani piano T-3;
- Foglio 4, particella 1944, sub. 701, cat. C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 16 mq, piano T.

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 Verdellino (BG), Via G. Pascoli n. 2

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 80.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non c'è tabella millesimale.

La signora OMISSIS dichiara che versa a titolo di spese condominiali circa euro 13 a bimestre ad altro proprietario nello stabile (capo scala) per le spese elettriche riferite alle parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G 301,81 kWh/mqa

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica scaduto il 06/03/2024.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

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 annesso sottotetto e quattro aree esclusive al piano terra ed un'autorimessa in un corpo di fabbrica staccato dal fabbricato principale sito in via Giovanni Pascoli n. 2, nel Comune di Verdellino (Bg).

L'appartamento, posto al piano rialzato è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, 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 Verdellino e le planimetrie catastali. Durante il sopralluogo, che si è tenuto in data 21-09-2024, le planimetrie catastali vengono confrontate con lo stato dei luoghi e successivamente con gli elaborati grafici. In data 16.10.2024, il sottoscritto perito ha effettuato ulteriore sopralluogo per verificare alcune misure ed ha constatato una lieve discrepanza con le misure riportate nel progetto, inferiori al 2%.

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 nel 2019 ha subito interventi di manutenzione: sono stati sostituiti tutti i pavimenti e i rivestimenti in bagno e cucina, demolito parzialmente un tavolato ed eliminata la porta tra soggiorno ed ingresso al fine di realizzare un arco.

Non è dato sapere se vi sono dichiarazioni di conformità degli impianti.

Il sottoscritto perito ritiene congruo attribuire all'abitazione con annesso sottotetto e aree esclusive un valore pari a 850,00 €/mq; e all'autorimessa valore a corpo € 13.000,00.

Al ripostiglio nel sottoscala, al vano scala e alla corte comune 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	90,69	1,00	90,69
Balcone	Sup. lorda di pavimento	3,83	0,33	1,26
Sottotetto	Sup. lorda di pavimento	23,85	0,50	11,93
Aree esclusive	Sup. lorda di pavimento	43,00	0,10	4,30
		161,37		108,18

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Verdellino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1150

Accessori:

A 1. Box	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva lorda di 18.60 mq Valore a corpo: € 13000
-------------	---

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 annesso sottotetto e aree esclusive al piano terra ed autorimessa in un corpo separato al piano terra.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Alla data del sopralluogo, 21.09.2024, l'immobile era occupato dalla signora OMISSIS e OMISSIS.

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 appartamento al piano rialzato con annessa porzione di sottotetto, quattro aree ad uso esclusivo al piano terra ed un'autorimessa in un corpo di fabbrica staccato dal fabbricato principale sito in via G. Pascoli n. 2, nel Comune di Verdellino (Bg).

L'appartamento, trilocale, posto al piano rialzato è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camera da letto, 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 Verdellino e le planimetrie catastali. Durante il sopralluogo, che si è tenuto in data 21-09-2024, 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 850,00 €/mq; e all'autorimessa valore a corpo € 13.000,00.

Le superfici delle aree esterne ad uso esclusivo sono state calcolate dalla planimetria catastale, non si è proceduto ad un rilievo con strumento topografico.

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 Verdellino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Agenzia delle Entrate semestre 2-2023,

Comune di Verdellino, Zona: B1/Centrale/Centro abitato, tipo destinazione: residenziale,

tipologia: abitazioni civili, stato conservativo: normale, valore mercato minimo €/mq 900 massimo €/mq 1150

tipologia: box, stato conservativo: normale, valore mercato minimo €/mq 530 massimo €/mq 670;

Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili provincia di Bergamo anno 2023:

Appartamenti nuovi (Classe A) €/mq 1.500 minimo e €/mq 1.700 massimo; vetustà 5-20 anni €/mq 900 mi-

nimo e €/mq 1.300 massimo; (vetustà 21-50 anni) valore di mercato €/mq 500 minimo e €/mq 700 massimo;

Box valore di mercato a corpo da € 10.000 a € 15.000.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box****Comune di Verdellino (BG), Via G. Pascoli n. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.953,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	90,69	€ 850,00	€ 77.086,50
balcone	1,26	€ 850,00	€ 1.071,00
sottotetto	11,93	€ 850,00	€ 10.140,50
aree esclusive	4,30	€ 850,00	€ 3.655,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.953,00
Valore corpo			€ 91.953,00
Valore accessori			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 104.953,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.953,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	108,18	€ 104.953,00	€ 104.953,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.495,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.400,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 89.057,70

Valore diritto e quota € 89.057,70

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 89.057,70

24-10-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Novetti


