

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 593/2023

PROMOSSA DA

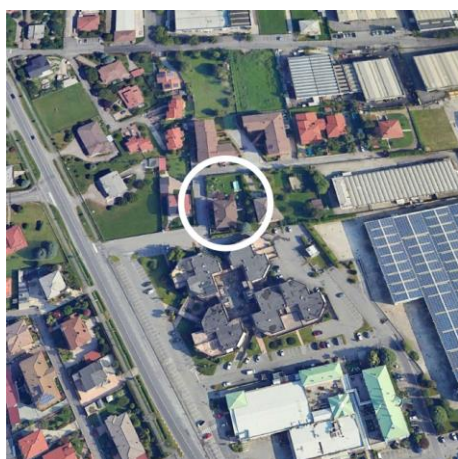
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Annarita Ranfino
Codice fiscale: RNFNRT73A50E506D
Studio in: Via Pascoletto 4/A - 24040 Lallio
Telefono: 035 200257
Fax: 035 200257
Email: annaritaranfino@trarchitetti.it
Pec: annarita.ranfino@archiworldpec.it

Beni in **Medolago (BG)**
Località/Frazione
Vicolo via Roma civ. 1

INDICE

Lotto: 001 - Due appartamenti con accessori e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: A - Appartamento sub 5	6
Corpo: B - Appartamento sub 701.....	6
Corpo: C - Autorimessa sub 2	7
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: A - Appartamento sub 5	8
Corpo: B - Appartamento sub 701.....	10
Corpo: C - Autorimessa sub 2	12
3. PRATICHE EDILIZIE	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	15
Corpo: A - Appartamento sub 5	15
Corpo: B - Appartamento sub 701.....	15
Corpo: C - Autorimessa sub 2	16
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	16
Corpo: A - Appartamento sub 5	16
Corpo: B - Appartamento sub 701.....	17
Corpo: C - Autorimessa sub 2	17
5. CONFORMITÀ CATASTALE	18
Corpo: A - Appartamento sub 5	18
Corpo: B - Appartamento sub 701.....	18
Corpo: C - Autorimessa sub 2	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	19
Corpo: A - Appartamento sub 5	19
Corpo: B - Appartamento sub 701.....	19
Corpo: C - Autorimessa sub 2	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	22
Corpo: A - Appartamento sub 5	22
Corpo: B - Appartamento sub 701.....	22

Corpo: C - Autorimessa sub 2	22
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	23
Corpo: A - Appartamento sub 5	23
Corpo: B - Appartamento sub 701.....	24
Corpo: C - Autorimessa sub 2	25
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	25
11. STATO DI POSSESSO	26
Corpo: A - Appartamento sub 5	26
Corpo: B - Appartamento sub 701.....	26
Corpo: C - Autorimessa sub 2	26
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	26
Criterio di stima	26
Fonti d'informazione	26
Valutazione corpi.....	27
Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	29
Regime fiscale della vendita	29

Lotto: 002 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	30
Corpo: D - Appartamento sub 702	30
2. DESCRIZIONE	30
DESCRIZIONE GENERALE	31
Corpo: D - Appartamento sub 702	31
3. PRATICHE EDILIZIE.....	32
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	33
Corpo: D - Appartamento sub 702	33
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	33
Corpo: D - Appartamento sub 702	33
5. CONFORMITÀ CATASTALE	34
Corpo: D - Appartamento sub 702	34
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	34
Corpo:.....	34
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	34
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	35
Corpo: D - Appartamento sub 702	35

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	36
Corpo: D - Appartamento sub 702	36
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	36
11. STATO DI POSSESSO	36
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	37
Criterio di stima	37
Fonti d'informazione	37
Valutazione corpi.....	37
Adeguamenti e correzioni della stima.....	38
Prezzo base d'asta del lotto.....	38
Regime fiscale della vendita	38

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-05-2024 alle 11
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Annarita Ranfino
Data nomina: 18-01-2024
Data giuramento: 17-01-2024
Data sopralluogo: 08-02-2024

Cronologia operazioni peritali: In evasione dell'incarico affidato, si è dato inizio alle operazioni peritali controllando la completezza della documentazione presente nel fascicolo. Con il custode, che ha reso possibile il sopralluogo, si è avuto accesso agli immobili oggetto di procedura per svolgere le rituali attività peritali l'08/02/2024, ovvero data in cui è stato possibile procedere ad una ricognizione degli spazi sia interni che esterni, nonché delle parti comuni del compendio. L'accertamento dello stato dei luoghi si è svolto regolarmente alla presenza dell'esecutato. Sono stati effettuate, inoltre, tutte le verifiche della documentazione reperita tramite: - consultazione telematica presso il portale della Agenzia delle Entrate (29/01/2024-30/01/2024); - conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo (31/01/2024); - ufficio anagrafe del comune di Medolago (13/02/2024); - accesso agli atti UTC di Medolago (richiesta in data 01/02/2024); nonché ogni altra operazione ritenuta necessaria. Si perviene, dunque, alle risultanze contenute nella presente relazione peritale.

Beni in **Medolago (BG)**
Vicolo via Roma civ. 1

Lotto: 001 - Due appartamenti con accessori e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento sub 5.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ARIOLDI ORNELLO (RLDRLL50B03H351T), foglio 3, particella 1409, subalterno 5, indirizzo via Roma, 1, piano T, comune Medolago, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 115 mq; escluse aree scoperte 113 mq, rendita € euro 413,17

Derivante da: Dati identificativi VARIAZIONE del 10/05/1996 Pratica n. BG0005764 in atti dal 12/01/2009 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI PREALLINEAMENTO (n. 9861.1/1996) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 3 Particella 1409 Subalterno 3 Foglio 3 Particella 1409 Subalterno 4 Indirizzo VARIAZIONE del 10/05/1996 Pratica n. BG0005764 in atti dal 12/01/2009 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI PREALLINEAMENTO (n. 9861.1/1996) Dati di classamento VARIAZIONE del 10/05/1996 Pratica n. BG0005764 in atti dal 12/01/2009 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI PREALLINEAMENTO (n. 9861.1/1996) VARIAZIONE del 12/01/2009 Pratica n. BG0005764 in atti dal 12/01/2009 VARIAZIONE PER CLASSAMENTO (n. 464.1/2009) Dati di superficie Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/01/2009, prot. n. BG0005764 intestati dell'immobile VARIAZIONE del 10/05/1996 Pratica n. BG0005764 in atti dal 12/01/2009 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-PREALLINEAMENTO (n. 9861.1/1996) Il tutto come meglio descritto nell'allegato B - Documentazione ipo-catastale, parte integrante della presente relazione peritale, nonché nella Certificazione notarile agli atti.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non presente. Quota proporzionale delle parti comuni ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile e di quelle determinate comuni nelle planimetrie catastali.

Confini: 1) appartamento, iniziando da nord e ruotando in senso orario: da un lato locale comune e altra unità immobiliare, ad ovest prospetto su cortile comune, a sud prospetto su cortile comune ed ad est prospetto su cortile comune; 2) cortile esclusivo confinante su tutti i lati da cortile comune.

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

Si dichiara la rispondenza tra i dati catastali degli immobili con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B - Appartamento sub 701.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ARIOLDI ORNELLO (RLDRLL50B03H351T), foglio 3, particella 1409, subalterno 701, indirizzo via Roma, 1, piano 1, comune Medolago, categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, superficie 211 mq; escluse aree scoperte 205 mq, rendita € Euro 826,33

Derivante da: Dati identificativi, indirizzo e dati di classamento VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12/07/2005 in atti dal 12/07/2005 BONIFICA DATA BASE CENSUARIO (n. 884/2005) VARIAZIONE del 23/12/2008 Pratica n. BG0435382 in atti dal 23/12/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29459.1/2008) Dati di superficie Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/12/2008, prot. n. BG0435382 Intestati dell'immobile VOLTURA D'UFFICIO del 15/08/1988 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 1992 n. 243 registrato in data 08/06/1992 - SUCCESSIONE IN MORTE DI ARIOLDI ALFREDO Voltura n. 32844.1/2008 - Pratica n. BG0341513 in atti dal 14/10/2008 VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/1992 Pubblico ufficiale FRANCO M. VALERIO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 44642 - CESSIONE DI QUOTE Voltura n. 32845.1/2008 - Pratica n. BG0341518 in atti dal 14/10/2008 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12/07/2005 in atti dal 12/07/2005 BONIFICA DATA BASE CENSUARIO (n. 884/2005) VARIAZIONE del 23/12/2008 Pratica n. BG0435382 in atti dal 23/12/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29459.1/2008) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2010 - RIUNIONE USUFRUTTO DI FERRARI ESTER Voltura n. 5724.1/2011 - Pratica n. BG0105793 in atti dal 08/03/2011 Il tutto come meglio descritto nell'allegato B - Documentazione ipo-catastale, parte integrante della presente relazione peritale, nonché nella Certificazione notarile agli atti.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non presente. Quota proporzionale delle parti comuni ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile e di quelle determinate comuni nelle planimetrie catastali.

Confini: 1) appartamento al piano primo (Corpo B) iniziando da nord e ruotando in senso orario: da un lato vano scale comune e prospetto su cortile comune, ad ovest prospetto su cortile comune, a sud prospetto su cortile comune ed ad est prospetto su cortile comune. 2) altri vani facenti parte del Corpo B posti al piano terra (wc, disimpegno e locale ad uso cucina) iniziando da nord e ruotando in senso orario: cortile, scale e portico comuni da un lato, ad est locale comune, a sud altra unità immobiliare (Corpo A) e ad ovest prospetto su cortile comune. 3) altri locali posti al piano interrato del Corpo B, iniziando da nord e ruotando in senso orario: da un lato scivolo ed altra unità immobiliare (Corpo C), ad est terrapieno, a sud terrapieno e ad ovest terrapieno.

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

Si dichiara la rispondenza tra i dati catastali degli immobili con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Note generali: I vani al piano terra rappresentati nella planimetria catastale del presente Corpo B (sub. 701) sono accessibili attraverso altra unità immobiliare (Corpo A, sub. 5), nonché dal vano scale comune e dal Corpo C (sub. 2). La porzione facente parte del Corpo B, sita al piano terra ed in continuità con il Corpo A, è costituita da ingresso-disimpegno, wc. e vano ad uso cucina, che così come sono distribuiti e posizionati sono pienamente utilizzati autonomamente solo dal sub 5, ovvero il Corpo A.

Identificativo corpo: C - Autorimessa sub 2.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo via Roma civ. 1****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ARIOLDI ORNELLO (RLDRLL50B03H351T), foglio 3, particella 1409, subalterno 2, indirizzo Via Roma, 1, comune Medolago, categoria C/6, classe 2, consistenza 84 mq, rendita € Euro 156,18

Derivante da: Dati identificativi UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/04/1996 Pratica n. 299319 in atti dal 17/10/2003 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 8443.1/1996) Indirizzo UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/04/1996 Pratica n. 299319 in atti dal 17/10/2003 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 8443.1/1996) Dati di classamento UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/04/1996 Pratica n. 299319 in atti dal 17/10/2003 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 8443.1/1996) Notifica effettuata con protocollo n. BG0301280 del 04/12/2004 Intestati dell'immobile UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/04/1996 Pratica n. 299319 in atti dal 17/10/2003 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 8443.1/1996) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2010 - RIUNIONE USUFRUTTO DI FERRARI ESTER Voltura n. 5724.1/2011 - Pratica n. BG0105793 in atti dal 08/03/2011 I tutto come meglio descritto nell'allegato B - Documentazione ipo-catastale, parte integrante della presente relazione peritale, nonché nella Certificazione notarile agli atti.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non presente. Quota proporzionale delle parti comuni ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile e di quelle determinate comuni nelle planimetrie catastali.

Confini: Iniziando da nord e ruotando in senso orario: terrapieno, ad est terrapieno, a sud altra unità immobiliare, ad ovest prospetto su scivolo.

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

Si dichiara la rispondenza tra i dati catastali degli immobili con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono situati in Medolago, comune di circa 2300 abitanti della provincia di Bergamo, appartenente ad un territorio posto ai margini occidentali della provincia denominato "isola bergamasca" e distate circa 16 chilometri ad ovest dal capoluogo orobico. Nelle immediate vicinanze dei citati immobili vi è una buona dotazione di parcheggi pubblici, comodamente raggiungibili a piedi, a servizio della zona residenziale-commerciale. A breve distanza si trovano le principali strade di interesse locale quali le SP. 170 e 163, nonché l'Autostrada A4 (casello di Capriate San Gervasio) di interesse nazionale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Comune di Bergamo (a circa 16 km), comune di Milano (a circa 40 km).

Attrazioni paesaggistiche: fiumi Adda e Brembo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Strada provinciale n. 170 detta "Rivierasca" 60 m, S.P n. 163 300 m, Casello di Capriate San Gervasio (Autostrada A/4) 8,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Appartamento sub 5**

Trattasi di edificio con unico intestatario che si articola su quattro piani, di cui tre fuori terra (un'abitazione per piano) ed uno interrato (composto da box e locali accessori); a completamento della proprietà vi è un giardino comune che circonda l'intero fabbricato.

Nel corso degli anni il fabbricato è stato oggetto di più opere di ristrutturazione/manutenzione sino ad assumere la configurazione attuale che riporta finiture di pregio.

L'accesso all'intero compendio avviene tramite un cancello pedonale al civico n. 1 di via Roma (ovvero, vicolo Roma) e da un cancello carrabile adiacente che conduce alla rampa di accesso al box (livello interrato).

L'intero fabbricato è realizzato in muratura mista con mattoni e ca. isolato termicamente (cappotto esterno con intonaco base e di finitura).

Il tetto a falde è in cemento armato e manto di copertura con tegole tipo portoghesi.

L'appartamento, al piano terra (sub. 5), è accessibile dal giardino comune che immette in un vano ingresso-soggiorno ed in cui vi è una porta a libro che conduce al disimpegno della zona notte composta da due camere (di cui una con portafinestra che affaccia su una veranda), bagno e cortile esclusivo (individuato all'interno del "cortile" comune).

L'appartamento, catastalmente, è privo della cucina, ma dal sopralluogo è emerso quanto segue:

- dal vano di ingresso all'immobile, mediante un'ampia porta scorrevole, si accede direttamente in una cucina (catastalmente appartenente al sub. 701 posto al piano primo) ma in uso al sub. 5;
- da una porzione del disimpegno della zona notte si giunge direttamente ad un secondo servizio igienico (catastalmente appartenente al sub. 701 posto al piano primo) e ad un vano (catastalmente individuato come "locale comune") entrambi ad uso di tale appartamento e come meglio riportato graficamente sulle planimetrie catastali.

Per quanto riguarda le finiture, la pavimentazione della zona giorno (ingresso-salotto) è in lastre di granito, come lo è anche il pavimento ed il rivestimento del bagno; nel disimpegno della zona notte e nelle due camere vi è una pavimentazione in listelli di parquet, mentre nella veranda della camera matrimoniale vi è una pavimentazione in ceramica (grès).

Le porte interne sono tutte tamburate in legno, a battente, tranne quella che divide le zone giorno-notte che è in legno e vetro con apertura a libro; il portone di accesso all'appartamento è blindato sempre rivestito in legno.

Finestre e porte-finestre (con vetrocamera e zanzariere) sono all'inglese, legno e vetro, con ante oscuranti in legno blindate.

Il bagno è completo di sanitari, ossia doppio lavabo con top in granito, wc, bidet e cabina vasca-doccia idromassaggio posizionati in maniera organica e funzionale.

L'appartamento ha tutte le utenze autonome (luce e gas), tranne l'acqua che è condominiale e viene divisa in accordo tra i tre appartamenti dello stabile.

Il riscaldamento a gas con caldaia autonoma, posta nell'intercapedine al piano interrato, avviene mediante elementi radianti in ghisa (celati da struttura lignea) in tutti gli ambienti tranne nel bagno dove vi sono due termoarredo in alluminio.

Sono presenti:

- impianto di raffrescamento (canalizzato nel disimpegno della zona notte e split nel salotto);
- impianto antintrusione;
- impianto citofonico (videocitofono).

Superficie complessiva di circa mq **131,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1967 (primo intervento)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994/96

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero complesso nel corso degli anni ha subito diverse opere di nuova costruzione, ristrutturazione e/o rifacimento, sino ad assumere l'attuale stato manutentivo e conservativo che è buono.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a.
Solai	tipologia: solaio in c.a. misto laterizio

Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a gas con caldaia indipendente.
Stato impianto	non vi è stato modo di verificare.
Epoca di realizzazione/adeguamento	coeva al titolo abilitativo.
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Canalizzato e split.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **B - Appartamento sub 701**

Trattasi di edificio con unico intestatario che si articola su quattro piani, di cui tre fuori terra (un'abitazione per piano) ed uno interrato (composto da box e locali accessori); a completamento della proprietà vi è un giardino comune che circonda l'intero fabbricato.

Nel corso degli anni il fabbricato è stato oggetto di più opere di ristrutturazione/manutenzione sino ad assumere la configurazione attuale che riporta finiture di pregio.

L'accesso all'intero compendio avviene tramite un cancello pedonale al civico n. 1 di via Roma (ovvero, vicolo Roma) e da un cancello carrabile adiacente che conduce alla rampa di accesso al box (livello interrato).

L'intero fabbricato è realizzato in muratura mista con mattoni e ca. isolato termicamente (cappotto esterno con intonaco base e di finitura).

Il tetto a falde è in cemento armato e manto di copertura con tegole tipo portoghesi.

Le partizioni interne sono in cartongesso.

L'appartamento al piano primo (Corpo B) è accessibile da:

- vano scale comune, ovvero dal giardino comune attraverso un portone a vetri e, per la porzione posta al piano terra (ingresso/disimpegno e wc.) dalla porta blindata (sempre nel vano scale comune) attraversando il Corpo A;

- piano interrato, porzione composta da due ripostigli-lavanderia-ingresso, mediante il Corpo C.

L'unità immobiliare, così come riportato graficamente nella planimetria catastale (in cui viene riportata specifica indicazione della perimetrazione della proprietà, della distribuzione, nonché della destinazione dei locali) risulta composta da:

- al piano 1° ingresso-soggiorno, cucina, tre camere (di cui una con cabina armadio), due bagni (di cui uno con antibagno con angolo lavanderia), disimpegno, ripostiglio e due balconi;

- al piano T wc., disimpegno e vano (cucina) utilizzato esclusivamente dalla proprietà confinante adiacente (Corpo A);

- al piano Int ingresso, ripostiglio (ad uso taverna ed intercapedine), ripostiglio (sottoscala) e lavanderia.

Per quanto riguarda le finiture, la pavimentazione dell'abitazione è:

- al piano 1° in ceramica compresi servizi e balconi, come lo sono anche i rivestimenti dei bagni e della cucina al piano primo;

- nella porzione al piano T nel disimpegno e nella cucina in lastre di granito, mentre nel wc. è in ceramica;

- al piano Int nel ripostiglio ad uso taverna in marmo giallo d'Istria, nell'intercapedine, ripostiglio (sottoscala) e lavanderia in ceramica.

Le porte interne sono:

- al piano 1° sono a battente e scorrevoli con rivestimento in laminato bianco con inserti metallici orizzontali;

- nella porzione al piano T nel wc. a battente in legno tamburato, mentre nella cucina scorrevole doppia all'inglese (legno e vetro);

- al piano Int nei ripostigli e lavanderia a battente in legno tamburato.
- Finestre e porte-finestre:
- al piano 1° in legno e vetro camera dotate di zanzariere e ante lignee oscuranti blindate;
 - nella porzione al piano T legno e vetro camera dotate di zanzariere e ante lignee oscuranti blindate;
 - al piano Int in garage e lavanderia in alluminio e vetro camera, mentre nel ripostiglio ad uso taverna in legno e vetro camera.

Bagni

- al piano 1° entrambi completi di sanitari e docce;
- nella porzione al piano T il wc. ha lavabo e wc;
- al piano Int la lavanderia ha pilozza, doccia e wc.

L'appartamento ha le utenze (tranne l'acqua che è condominiale e viene divisa in accordo tra i tre appartamenti dello stabile):

- per la porzione al piano 1° autonome (quali luce e gas);
- nella porzione al piano T collegate a quelle del piano in cui ricade (Corpo A);
- al piano Int collegate a quelle del piano terra (Corpo A).

Il riscaldamento

- per la porzione al piano 1° a pavimento (a gas con caldaia autonoma posta sul balcone) in tutti gli ambienti tranne nei bagni dove vi sono termoarredo in alluminio;
- nella porzione al piano T con elementi radiante in ghisa collegati all'impianto del piano in cui ricadono (Corpo A);
- al piano Int nel vano ripostiglio ad uso taverna con elementi radiante in ghisa collegati all'impianto del piano terra (Corpo A) e caminetto alimentato a legna; la lavanderia non è riscaldata.

E' presente:

- per la porzione al piano 1° impianto di raffrescamento con split, per la porzione al piano terra canalizzato (disimpegno) collegato all'impianto elettrico del piano in cui ricade (Corpo A);
- impianto antintrusione piano 1° e 2° (quest'ultimo collegato a quello del piano in cui ricade, Corpo A);
- impianto citofonico con videocitofono piano 1° e 2° (quest'ultimo collegato a quello del piano in cui ricade, Corpo A).

La porta di ingresso è:

- per la porzione al piano 1° di accesso all'appartamento blindata con pannello di rivestimento in legno;
- per la porzione al piano T di accesso alla porzione di proprietà blindata con pannello di rivestimento in legno;
- per la porzione al piano Int di accesso al vano ripostiglio ad uso taverna REI.

Superficie complessiva di circa mq **259,00**

E' posto al piano: primo, terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1967 (primo intervento)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016/19

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 (piano primo), 2.90 (piano terra) e 2.50 (piano interrato)

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: da una prima analisi a vista, l'intero complesso nel corso degli anni ha subito diverse opere di nuova costruzione, ristrutturazione e/o rifacimento, così come l'appartamento oggetto di procedura esecutiva che, negli anni, è stato oggetto di opere di manutenzione finalizzate al miglior godimento del bene sino ad assumere uno stato manutentivo e conservativo buono con finiture di pregio.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a.
Solai	tipologia: in c.a. misto laterizio
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pavimento.
Stato impianto	Non vi è stato modo di appurare.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Split
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **C - Autorimessa sub 2**

Trattasi di edificio con unico intestatario che si articola su quattro piani, di cui tre fuori terra (un'abitazione per piano) ed uno interrato (composto da box e locali accessori); a completamento della proprietà vi è un giardino comune che circonda l'intero fabbricato.

Nel corso degli anni il fabbricato è stato oggetto di più opere di ristrutturazione/manutenzione sino ad assumere la configurazione attuale che riporta finiture di pregio.

L'accesso all'intero compendio avviene tramite un cancello pedonale al civico n. 1 di via Roma (ovvero, vicolo Roma) e da un cancello carrabile adiacente che conduce alla rampa di accesso al box (livello interrato).

L'intero fabbricato è realizzato in muratura mista con mattoni e ca. isolato termicamente (cappotto esterno con intonaco base e di finitura).

Il tetto a falde è in cemento armato e manto di copertura con tegole tipo portoghesi.

L'autorimessa al piano interrato (lotto 1 - Corpo C) è accessibile da:

- vano scale comune, ovvero dal giardino comune attraverso il portone a vetri ed attraversando il Corpo B (sub. 701);

- da rampa carrabile in cemento posta nel giardino comune ed accessibile da cancello su via Roma.

Per quanto riguarda le finiture:

- la pavimentazione è in piastrelle di ceramica;

- superfici murarie intonacate e dipinte;

- plafone in cemento armato.

La porta, che separa tale corpo dalle porzioni appartenenti al Corpo B, è REI, mentre il portone metallico di accesso è sezionale.

Gli infissi sono in alluminio con vetro camera; è presente un lucernario ed una pilozza.

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1967 (primo intervento)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994/96

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 m

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Discrete.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	impianto sottotraccia.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Numero pratica: 247

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di una casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/07/1967 al n. di prot. 1403

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento sub 5

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Numero pratica: 68 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e sopralzo di fabbricato

Presentazione in data 05/10/1994 al n. di prot. 4010

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento sub 5

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Numero pratica: 63

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione edilizia n. 68/94 del 14/10/1994

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/12/1995 al n. di prot. 5638

Rilascio in data 20/12/1995 al n. di prot. 5639

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento sub 5

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Numero pratica: 88

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Rifacimento recinzione esistente

Presentazione in data 25/11/1999 al n. di prot. 6779

Rilascio in data 02/12/1999 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento sub 5

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Numero pratica: 20

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Cambiamento di destinazione e d'uso al piano secondo con opere interne

Presentazione in data 20/04/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento sub 5

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Numero pratica: 20

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Cambiamento di destinazione e d'uso al piano secondo con opere interne

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento sub 5

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Numero pratica: 247

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di una casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/07/1967 al n. di prot. 1403

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento sub 701

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Numero pratica: 68 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e sopralzo di fabbricato

Presentazione in data 05/10/1994 al n. di prot. 4010

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento sub 701

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Numero pratica: 63

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione edilizia n. 68/94 del 14/10/1994

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/12/1995 al n. di prot. 5638

Rilascio in data 20/12/1995 al n. di prot. 5639

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento sub 701

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Numero pratica: 88

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Rifacimento recinzione esistente

Presentazione in data 25/11/1999 al n. di prot. 6779

Rilascio in data 02/12/1999 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento sub 701

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Numero pratica: 20

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Cambiamento di destinazione e d'uso al piano secondo con opere interne

Presentazione in data 20/04/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento sub 701

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Numero pratica: 36 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Cila

Per lavori: Manutenzione straordinaria appartamento P1 ristrutturazione interna

Oggetto: Oper di Manutenzione ordinaria e straordinaria in fabbricato esistente

Presentazione in data 19/03/2016 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento sub 701

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Numero pratica: 247

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di una casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/07/1967 al n. di prot. 1403

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Autorimessa sub 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Numero pratica: 68 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento e sopralzo di fabbricato
Presentazione in data 05/10/1994 al n. di prot. 4010
Dati precedenti relativi ai corpi: C - Autorimessa sub 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Numero pratica: 63

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione edilizia n. 68/94 del 14/10/1994

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/12/1995 al n. di prot. 5638

Rilascio in data 20/12/1995 al n. di prot. 5639

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Autorimessa sub 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Numero pratica: 88

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Rifacimento recinzione esistente

Presentazione in data 25/11/1999 al n. di prot. 6779

Rilascio in data 02/12/1999 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Autorimessa sub 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Numero pratica: 20

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Cambiamento di destinazione e d'uso al piano secondo con opere interne

Presentazione in data 20/04/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Autorimessa sub 2

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento sub 5.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi al piano terra risulta rispondente a quanto depositato presso UTC. L'intero immobile oggetto di pignoramento ha subito una significativa ristrutturazione per cui è stata fatta richiesta del "certificato di agibilità" in forza della Concessione Edilizia n. 68/94 del 14/10/1994 successiva variante. A fronte della corrispondenza della perimetrazione pignorata di cui al sub. 5, così come dichiarato agli atti presso NCEU, però questa unità abitativa non possiede tutti i requisiti per essere considerata autonoma ed indipendente, ovvero conforme e vendibile. Solo mediante una opportuna pratica edilizia per opere interne di adeguamento/aggiornamento della funzionalità abitative e distributive (murarie e/o impiantistiche) e conseguente aggiornamento catastale-edilizio, tale porzione di fabbricato potrebbe possedere i requisiti essenziali per essere totalmente autonoma e indipendente ed essere venduta come tale. Se, invece, si considera tutta la porzione immobiliare al piano terra, così come agli atti presso l'UTC, essendo già di fatto fisicamente e funzionalmente indipendente, potrebbe essere già un'unità immobiliare a tutti gli effetti, indipendente e trasferibile a terzi (senza opere murarie ed impiantistiche), previo "Denuncia di variazione Catastale" per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni ed un aggiornamento edilizio (opzione allo stato attuale inammissibile, ma fattibile post vendita).

Identificativo corpo: B - Appartamento sub 701.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'intero fabbricato oggetto di pignoramento aveva subito una significativa ristrutturazione per cui era stata fatta richiesta del "Certificato di agibilità" in forza della Concessione Edilizia n. 68/94 del 14/10/1994 e successiva variante. Alla data del sopralluogo, 08/02/2024, lo stato dei luoghi era rispondente alla tavola di sovrapposizione rinvenuta presso l'UTC di Medolago ed avente per oggetto "Rilievo aggiornato in data 11/03/2019 in variante alla CILA del 19/03/2016, i cui elaborati progettuali non sono stati, ancora rinvenuti all'interno dell'archivio dell'UTC. Visto che, tra il 2016/2019 nel presente Corpo B sono state effettuate ulteriori opere di manutenzione straordinaria, ovvero afferenti una significativa ristrutturazione interna non di modesta entità, che ha inciso su diversi parametri essenziali, rispetto a quanto precedentemente autorizzato, non essendoci stato modo di esaminarne alcuna documentazione in merito che ne accertasse la conformità edilizia (dichiarazione di conformità), né tantomeno il conseguente aggiornamento della relativa planimetria catastale, la scrivente non è nelle condizioni per poter asseverarne alcuna conformità edilizia. Tali assunzioni scaturiscono in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale, di conseguenza, quanto indicato potrebbe essere soggetto a possibili modificazioni/variazioni nel tempo. Alla luce di quanto detto, si ritiene opportuno tener conto di tale situazione quantificandone l'eventuale aggiornamento, una nuova richiesta dell'agibilità specifica del Corpo B come detrazione in percentuale al valore ordinario (Vds. sezione "Valorizzazione - Aggiunte e detrazioni al valore ordinario") riferito alle spese tecniche della procedura,

Identificativo corpo: C - Autorimessa sub 2.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo via Roma civ. 1

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

Note: Alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi risultava rispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento sub 5.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 12 del 07/05/2021
Zona omogenea:	Art. 27 - Ambito residenziale consolidato semi-intensivi.
Norme tecniche di attuazione:	Comprende le parti del territorio comunale edificate per le quali si prevede il consolidamento allo stato di fatto. In esse è consentita l'edificazione dei lotti inedificati e/o l'ampliamento, ed il sopralzo e la sostituzione, previa demolizione degli edifici esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri. IF = 1,80 mc./mq. IC = 40% AU = 9,50 m Distanza dai confini = 5,00 m salvo quanto prescritto all'art. 21 Distanza dagli edifici = 10,00 ml salvo quanto prescritto all'art. 21 Distanza dalle strade = art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 salvo allineamento preesistente e/o prescrizione di P.d.R.. Sulle aree definite libere ai sensi dell'art. 2 è consentita l'edificazione nei limiti di quanto previsto dall'art. 28 per gli Ambiti residenziali consolidati estensivi. Gli edifici esistenti nel predetto ambito destinati ad attività industriali ed artigianali produttive le cui attività verranno trasferite, possono essere ristrutturati con variazione della destinazione d'uso a residenza. Nell'ambito è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato così come definiti all'art. 34 lettera (a) Gli Ambiti residenziali consolidati semi-intensivi sono classificati in zona "B" di cui al d.m. 1444/1968.
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:	1,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'intero immobile oggetto di pignoramento ha subito una significativa ristrutturazione per cui è stata fatta richiesta del "certificato di agibilità" in forza della Concessione Edilizia n. 68/94 del 14/10/1994 successiva variante.

Identificativo corpo: B - Appartamento sub 701.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 12 del 07/05/2021
Zona omogenea:	Art. 27 - Ambito residenziale consolidato semi-intensivi.
Norme tecniche di attuazione:	Comprende le parti del territorio comunale edificate per le quali si prevede il consolidamento allo stato di fatto. In esse è consentita l'edificazione dei lotti inediti e/o l'ampliamento, ed il soprizzo e la sostituzione, previa demolizione degli edifici esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri. IF = 1,80 mc./mq. IC = 40% AU = 9,50 m Distanza dai confini = 5,00 m salvo quanto prescritto all'art. 21 Distanza dagli edifici = 10,00 m salvo quanto prescritto all'art. 21 Distanza dalle strade = art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 salvo allineamento preesistente e/o prescrizione di P.d.R.. Sulle aree definite libere ai sensi dell'art. 2 è consentita l'edificazione nei limiti di quanto previsto dall'art. 28 per gli Ambiti residenziali consolidati estensivi. Gli edifici esistenti nel predetto ambito destinati ad attività industriali ed artigianali produttive le cui attività verranno trasferite, possono essere ristrutturati con variazione della destinazione d'uso a residenza. Nell'ambito è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato così come definiti all'art. 34 lettera (a) Gli Ambiti residenziali consolidati semi-intensivi sono classificati in zona "B" di cui al d.m. 1444/1968.
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:	1,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'intero immobile oggetto di pignoramento ha subito una significativa ristrutturazione per cui è stata fatta richiesta del "certificato di agibilità" in forza della Concessione Edilizia n. 68/94 del 14/10/1994 successiva variante.

Identificativo corpo: C - Autorimessa sub 2.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 12 del 07/05/2021
Zona omogenea:	Art. 27 - Ambito residenziale consolidato semi-intensivi.
Norme tecniche di attuazione:	Comprende le parti del territorio comunale edificate per le quali si

	prevede il consolidamento allo stato di fatto. In esse è consentita l'edificazione dei lotti ineditati e/o l'ampliamento, ed il sopralzo e la sostituzione, previa demolizione degli edifici esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri. IF = 1,80 mc./mq. IC = 40% AU = 9,50 m Distanza dai confini = 5,00 m salvo quanto prescritto all'art. 21 Distanza dagli edifici = 10,00 m salvo quanto prescritto all'art. 21 Distanza dalle strade = art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 salvo allineamento preesistente e/o prescrizione di P.d.R.. Sulle aree definite libere ai sensi dell'art. 2 è consentita l'edificazione nei limiti di quanto previsto dall'art. 28 per gli Ambiti residenziali consolidati estensivi. Gli edifici esistenti nel predetto ambito destinati ad attività industriali ed artigianali produttive le cui attività verranno trasferite, possono essere ristrutturati con variazione della destinazione d'uso a residenza. Nell'ambito è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato così come definiti all'art. 34 lettera (a) Gli Ambiti residenziali consolidati semi-intensivi sono classificati in zona "B" di cui al d.m. 1444/1968.
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:	1,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'intero immobile oggetto di pignoramento ha subito una significativa ristrutturazione per cui è stata fatta richiesta del "certificato di agibilità" in forza della Concessione Edilizia n. 68/94 del 14/10/1994 successiva variante.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento sub 5.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Informazioni in merito alla conformità catastale: Dalla verifica/confronto della documentazione reperita presso NCEU e reperita/rinvenuta presso l'UTC, si evidenzia quanto segue: per quanto riguarda l'unità immobiliare, così come identificata catastalmente quindi così come è stata pignorata, pur avendo un accesso autonomo non soddisfa le esigenze essenziali abitative in quanto risulta priva di cucina o di angolo cottura, ovvero non possiede prerogative e/o elementi essenziali per poter essere considerata un'abitazione. Oltretutto, i vani della porzione dell'unità immobiliare sub. 701 al piano terra (wc. e cucina) sono accessibili esclusivamente dal presente corpo (sub. 5), non avendo così un'indipendenza nell'utilizzo esclusivo. A seguito del sopralluogo presso l'immobile si è constatato che la cucina esistente al piano terra, appartenente alla porzione immobiliare identificata al sub 701 (che è al piano primo), di fatto è ricadente ed in uso al presente Corpo A (sub. 5) e non è fruibile, autonomamente, dalla porzione immobiliare al piano primo e a cui risulta appartenente. Alla luce di tali evidenze, la scrivente ritiene che il Corpo A, così come attualmente identificato catastalmente, non può essere venduto a terzi autonomamente, poiché l'unità immobiliare non può considerarsi indipendente a livello distributivo. La scrivente, inoltre non ha provveduto all'aggiornamento mediante "Denuncia di variazione Catastale" di tale porzione immobiliare, in quanto l'operazione avrebbe inficiato la corretta identificazione degli immobili ai fini dell'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento.

Identificativo corpo: B - Appartamento sub 701.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto quanto depositato presso UTC di Medolago e riscontrato nello stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: scheda planimetrica per diversa distribuzione interna.

Oneri di regolarizzazione	
DOCFA	€ 600,00
Totale oneri: € 600,00	

Note: Le spese tecniche di regolarizzazione sono prudenzialmente quantificate, comprensive dei diritti erariali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: A seguito del sopralluogo presso gli immobili NON si attesta la rispondenza tra quanto depositato presso l'UTC, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. La documentazione catastale non risulta aggiornata a seguito delle trasformazioni edilizie di cui alla Variante - CILA del 19/03/2016 - consistente nella costruzione e demolizione di alcuni tavolati, ossia una diversa distribuzione degli spazi interni. Le suddette difformità sono regolarizzabili tramite una "Denuncia di Variazione catastale".

Identificativo corpo: C - Autorimessa sub 2.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo via Roma civ. 1**

Informazioni in merito alla conformità catastale: La scrivente, dopo aver eseguito i controlli presso il sistema telematico e presso il NCEU, ha constatato la mancanza della planimetria catastale e per cui ha fatto istanza per l'acquisizione dell'immagine planimetrica; non appena ne entrerà in possesso provvederà all'integrazione dell'elaborato peritale. In caso di smarrimento della planimetria al catasto si dovrà procedere alla redazione di un accatastamento per nuova variazione catastale con la causale "Planimetria mancante". Il costo per un accatastamento per planimetria catastale assente, comprensivo di parcella professionale e costo istruttorio, puramente indicativo consisterebbe nelle spese tecniche (400 euro), oltre diritti istruttori (50,00 euro per ogni scheda catastale).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Accettazione donazione - 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: Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento sub 5

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .

Note: Si rimanda al certificazione notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini iscritto al distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento sub 701

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .

Note: Si rimanda al certificazione notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini iscritto al distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Autorimessa sub 2

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. OMISSIS; Confronta anche Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/05/2011 ai nn. OMISSIS; Note: 1. Annotazione n. 399 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 403 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 409 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) Confronta anche Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/05/2011 ai nn. OMISSIS; Note: 1. Annotazione n. 400 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 404 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 410 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) Confronta anche Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 13/08/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/09/2012 ai nn. OMISSIS; Note: 1. Annotazione n. 401 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 405 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 411 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) Confronta anche Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 22/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/12/2023 ai nn. OMISSIS; Confronta anche Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento sub 5

- Trascrizione pregiudizievole:

Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. OMISSIS; Confronta anche Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/05/2011 ai nn. OMISSIS; Note: 1. Annotazione n. 399 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 403 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 409 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) Confronta anche Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/05/2011 ai nn. OMISSIS; Note: 1. Annotazione n. 400 del 13/01/2022 (RE-

STRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 404 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 410 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) Confronta anche Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 13/08/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/09/2012 ai nn. OMISSIS; Note: 1. Annotazione n. 401 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 405 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 411 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) Confronta anche Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 22/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/12/2023 ai nn. OMISSIS; Confronta anche Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento sub 701

- Trascrizione pregiudizievole:

Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. OMISSIS; Confronta anche Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/05/2011 ai nn. OMISSIS; Note: 1. Annotazione n. 399 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 403 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 409 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) Confronta anche Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/05/2011 ai nn. OMISSIS; Note: 1. Annotazione n. 400 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 404 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 410 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) Confronta anche Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 13/08/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/09/2012 ai nn. OMISSIS; Note: 1. Annotazione n. 401 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 405 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 411 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) Confronta anche Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 22/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/12/2023 ai nn. OMISSIS; Confronta anche Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 28/02/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2008 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Autorimessa sub 2

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 - Appartamento sub 5

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Medolago (BG), Vicolo via Roma civ. 1

Nelle visure catastali, negli atti del ventennio, nonché nella relazione notarile (depositata nel fascicolo della procedura) risulta che il bene oggetto di esecuzione immobiliare non sia gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - Appartamento sub 701

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Medolago (BG), Vicolo via Roma civ. 1

Nelle visure catastali, negli atti del ventennio, nonché nella relazione notarile (depositata nel fascicolo della procedura) risulta che il bene oggetto di esecuzione immobiliare non sia gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: C - Autorimessa sub 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Medolago (BG), Vicolo via Roma civ. 1

Nelle visure catastali, negli atti del ventennio, nonché nella relazione notarile (depositata nel fascicolo della procedura) risulta che il bene oggetto di esecuzione immobiliare non sia gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Appartamento sub 5

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Medolago (BG), Vicolo via Roma civ. 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non presenti. Unico proprietario..

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: Come si evince dai punti precedenti non risultano spese di natura condominiale.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non presenti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - allo stato attuale, non si ritiene che l'appartamento possa essere accessibile ai soggetti diversamente abili, in quanto si è constatata la presenza di diverse barriere architettoniche. Per garantire l'accessibilità occorrerebbero lavori di adeguamento (differiti nel tempo). Per la valutazione e le verifiche di un eventuale superamento delle barriere architettoniche, nonché dei relativi costi, si ritiene che debba essere espressa al momento di necessità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: La verifica eseguita presso il Catasto Energetico ha confermato che l'unità immobiliare (appartamento) pignorata risulta attualmente sprovvista di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

Identificativo corpo: B - Appartamento sub 701

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Medolago (BG), Vicolo via Roma civ. 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non presenti. Unico proprietario..

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: Come si evince dai punti precedenti non risultano spese di natura condominiale.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non presenti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - allo stato attuale, non si ritiene che gli immobili costituenti in Corpo B, ed in particolare l'appartamento al piano primo, possano essere accessibili ai soggetti diversamente abili, in quanto si è constatata la presenza di diverse barriere architettoniche. Il fabbricato non è dota-

to di ascensore. Per garantire l'accessibilità occorrerebbero lavori di adeguamento (differiti nel tempo). Per la valutazione e le verifiche di un eventuale superamento delle barriere architettoniche, nonché dei relativi costi, si ritiene che debba essere valutata al momento di necessità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: La verifica eseguita presso il Catasto Energetico ha confermato che l'unità immobiliare (appartamento) pignorata risulta attualmente sprovvista di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

Identificativo corpo: C - Autorimessa sub 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Medolago (BG), Vicolo via Roma civ. 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non presenti. Unico proprietario..

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: Come si evince dai punti precedenti non risultano spese di natura condominiale.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non presenti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - il box oggetto di procedura può ritenersi accessibile ed adeguato per il suo dimensionamento conforme alla normativa di riferimento. L'unità immobiliare è accessibile, in maniera indipendente, tramite rampa carrabile, mentre per accedere tramite scala condominiale sprovvista di servoscala e non vi è l'ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile è escluso dall'applicazione.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento sub 5

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione dell'appartamento fa capo alla "superficie commerciale" (comprensiva dei muri di proprietà) ed è stata calcolata mediante interpolazione tra planimetria catastale e quanto rilevato in loco dalla scrivente. Ai fini estimativi sono state considerate tali superfici arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso. La scrivente, a seguito delle risultanze catastali, ha tenuto in considerazione per il calcolo della consistenza la perimetrazione dell'unità immobiliare dichiarata agli atti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
Cortile esclusivo	sup lorda di pavimento	18,00	0,10	1,80
		131,00		114,80

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: 1^ semestre - 2023

Zona: Medolago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Identificativo corpo: B - Appartamento sub 701**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione dell'unità immobiliare fa capo alla "superficie commerciale" (comprensiva dei muri di proprietà) ed è stata calcolata mediante interpolazione tra planimetria catastale e quanto rilevato in loco dalla scrivente. Ai fini estimativi sono state considerate tali superfici arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento - piano 1	sup lorda di pavimento	149,00	1,00	149,00
Balconi - piani 1	sup lorda di pavimento	22,00	0,33	7,26
Vani piano terra	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	40,00	0,50	20,00
Lavanderia	sup lorda di pavimento	16,00	0,50	8,00
Ingresso	sup lorda di pavimento	6,00	0,50	3,00
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	4,00	0,10	0,40
		259,00		209,66

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: 1^ semestre - 2023

Zona: Medolago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Identificativo corpo: C - Autorimessa sub 2

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione dell'immobile fa capo alla "superficie commerciale" (comprensiva dei muri di proprietà) ed è stata calcolata mediante interpolazione tra planimetria catastale e quanto rilevato in loco dalla scrivente. Ai fini estimativi sono state considerate tali superfici arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
		84,00		84,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1^ semestre - 2023

Zona: Medolago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 390

Valore di mercato max (€/mq): 550

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Gli immobili pignorati, per loro configurazione e natura, potrebbero essere divisi e distinti, solo a seguito di opportuna perimetrazione identificante le proprietà senza ricorso ad opere murarie. La scrivente, alla luce di quanto

constatato, riscontrabile nell'elaborato peritale, ha ritenuto più opportuno raggruppare i tre corpi (A, B, C) costituenti il presente lotto, poiché le unità immobiliari, così come perimetrare, non possono considerarsi indipendenti a livello distributivo.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento sub 5

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Medolago (BG), Vicolo via Roma civ. 1

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il debitore, al momento del sopralluogo, ha riferito di vivere al piano terra con la moglie.

Identificativo corpo: B - Appartamento sub 701

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Medolago (BG), Vicolo via Roma civ. 1

Occupato da OMISSIS comodato d'uso

Note: Il debitore, alla data del sopralluogo, ha riferito che la figlia occupa l'immobile oggetto di pignoramento in regime di "comodato d'uso gratuito" e per cui ne è già stata disposta la liberazione dal GE all'udienza, ex art. 569 cpc.

Identificativo corpo: C - Autorimessa sub 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Medolago (BG), Vicolo via Roma civ. 1

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Corpo C in uso a tutti e tre gli appartamenti.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili si sono applicati i criteri di stima sintetico-comparativi, tenendo conto dei materiali, delle tecniche costruttive e delle caratteristiche degli immobili, nonché del contesto di cui fanno parte, unitamente all'analisi dei prezzi di compravendita di beni immobili simili in zona (verificati con pubblicazioni di settore).

Nell'analisi sono stati individuati tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore dei beni oggetto di stima, quali: ubicazione, giacitura, orientamento, accessibilità, stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto anche conto dei fattori di instabilità economica generale del Paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative in un periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, nonché delle recenti nuove direttive o provvedimenti europei nell'ambito dei processi di riconversione tecnologica nel settore edilizio finalizzato alla sostenibilità ambientale.

Tutto ciò si ritiene che possa rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione dei beni ad un congruo prezzo di realizzo.

Al valore complessivo degli immobili così determinato sono state apportate aggiunte/detractions determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee degli immobili che li differenzia rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Medolago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari nella microzona; OMI

(Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell'Agencia delle Entrate - II^ semestre 2023.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I prezzi a Medolago sono mediamente diversificati e il prezzo degli appartamenti nelle diverse due zone è compreso tra 850 €/m² e 1.205 €/m².

;

Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia (F.I.M.A.A.); Case&Terreni osservatorio immobiliare 2023 - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia..

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento sub 5. Abitazione di tipo civile [A2] Medolago (BG), Vicolo via Roma civ. 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.854,00.

La valutazione è riferita a beni sottoposti a procedura esecutiva immobiliare da introdurre sul mercato mediante asta giudiziaria e non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica", motivo per cui la metodologia adottata per il calcolo del valore degli immobili tiene conto dello scopo della stima.

La vendita degli immobili pignorati, ossia mediante asta giudiziaria, è soggetta a prassi e vincoli procedurali ben precisi, con valori di assegnazione differenti da quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato che si basa su valutazioni effettuate sulla scorta di argomentazioni afferenti procedure e stime di immobili che hanno scopi diversi da quello della presente procedura esecutiva.

In tale ottica, oltre agli annunci di vendita, sono state preventivamente ricercate e selezionate, in fase d'indagine, fonti secondo la loro attendibilità, facendo riferimento specificamente agli "atti di compravendita" e non alle "aspettative".

Il valore di mercato è stato poi adeguato alla situazione specifica dell'immobile che, nel caso specifico, necessita di interventi volti alla regolarizzazione edilizia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	113,00	€ 1.300,00	€ 146.900,00
Cortile esclusivo	1,80	€ 1.300,00	€ 2.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 149.240,00
non rispondenza ai requisiti minimi abitativi detrazione del 15.00%			€ -22.386,00
Valore corpo			€ 126.854,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 126.854,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.854,00

B - Appartamento sub 701. Abitazione di tipo civile [A2] Medolago (BG), Vicolo via Roma civ. 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 273.270,84.

La valutazione è riferita a beni sottoposti a procedura esecutiva immobiliare da introdurre sul mercato mediante asta giudiziaria e non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica", motivo per cui la metodologia adottata per il calcolo del valore degli immobili tiene conto dello scopo della stima.

La vendita degli immobili pignorati, ossia mediante asta giudiziaria, è soggetta a prassi e vincoli procedurali ben precisi, con valori di assegnazione differenti da quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato che si basa su valutazioni effettuate sulla scorta di argomentazioni afferenti procedure e stime di immobili che hanno scopi diversi da quello della presente procedura esecutiva.

In tale ottica, oltre agli annunci di vendita, sono state preventivamente ricercate e selezionate, in fase d'indagine, fonti secondo la loro attendibilità, facendo riferimento specificamente agli "atti di compravendita".

ta" e non alle "aspettative".

Il valore di mercato è stato poi adeguato alla situazione specifica dell'immobile che, nel caso specifico, necessita di interventi volti all'ottenimento della conformità edilizia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento - piano 1	149,00	€ 1.400,00	€ 208.600,00
Balconi - piani 1	7,26	€ 1.400,00	€ 10.164,00
Vani piano terra	22,00	€ 1.400,00	€ 30.800,00
Ripostiglio	20,00	€ 1.400,00	€ 28.000,00
Lavanderia	8,00	€ 1.400,00	€ 11.200,00
Ingresso	3,00	€ 1.400,00	€ 4.200,00
Ripostiglio	0,40	€ 1.400,00	€ 560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 293.524,00
Discretizzazione ed efficientamento impianti detrazione del 5.00%			€ -14.676,20
Iter burocratico per l'ottenimento della conformità edilizia detrazione del 2.00%			€ -5.576,96
Valore corpo			€ 273.270,84
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 273.270,84
Valore complessivo diritto e quota			€ 273.270,84

**C - Autorimessa sub 2. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Medolago (BG), Vicolo via Roma civ. 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.480,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	84,00	€ 470,00	€ 39.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.480,00
Valore corpo			€ 39.480,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.480,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento sub 5	Abitazione di tipo civile [A2]	114,80	€ 126.854,00	€ 126.854,00
B - Appartamento sub 701	Abitazione di tipo civile [A2]	209,66	€ 273.270,84	€ 273.270,84
C - Autorimessa sub 2	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	84,00	€ 39.480,00	€ 39.480,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per

€ 65.940,73

vizi del bene venduto

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 600,00

Arrotondamento € 1.935,88

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 375.000,00

Valore diritto e quota € 375.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 375.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

soggetta ad imposta di Registro. L'esecutato è proprietario dei beni in oggetto in qualità di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. Immobili ad uso abitativo con caratteristiche non di lusso.

Lotto: 002 - Appartamento**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: D - Appartamento sub 702.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: ARIOLDI ORNELLO (RLDRLL50B03H351T), foglio 3, particella 1409, subalterno 702, scheda catastale BG0435382 del 23/12/2008, indirizzo Via Roma, 1, piano 2, comune Medolago, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 140 mq, rendita € Euro 495,80Derivante da: Dati identificativi VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12/07/2005 in atti dal 12/07/2005 BONIFICA DATA BASE CENSUARIO (n. 884/2005) VARIAZIONE del 23/12/2008 Pratica n. BG0435382 in atti dal 23/12/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29459.1/2008) Indirizzo VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12/07/2005 in atti dal 12/07/2005 BONIFICA DATA BASE CENSUARIO (n. 884/2005) VARIAZIONE del 23/12/2008 Pratica n. BG0435382 in atti dal 23/12/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29459.1/2008) Dati di classamento VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12/07/2005 in atti dal 12/07/2005 BONIFICA DATA BASE CENSUARIO (n. 884/2005) Notifica n. BG0301276/2004 VARIAZIONE del 23/12/2008 Pratica n. BG0435382 in atti dal 23/12/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29459.1/2008) Dati di superficie Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/12/2008, prot. n. BG0435382 Intestati dell'immobile VOLTURA D'UFFICIO del 15/08/1988 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 1992 n. 243 registrato in data 08/06/1992 - SUCCESSIONE IN MORTE DI ARIOLDI ALFREDO Voltura n. 32844.1/2008 - Pratica n. BG0341513 in atti dal 14/10/2008 VOLTURA D'UFFICIO del 16/06/1992 Pubblico ufficiale FRANCO M.VALERIO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 44642 - CESSIONE DI QUOTE Voltura n. 32845.1/2008 - Pratica n. BG0341518 in atti dal 14/10/2008 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12/07/2005 in atti dal 12/07/2005 BONIFICA DATA BASE CENSUARIO (n. 884/2005) VARIAZIONE del 23/12/2008 Pratica n. BG0435382 in atti dal 23/12/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29459.1/2008) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2010 - RIUNIONE USUFRUTTO DI FERRARI ESTER Voltura n. 5724.1/2011 - Pratica n. BG0105793 in atti dal 08/03/2011 Il tutto come meglio descritto nell'allegato B - Documentazione ipo-catastale, parte integrante della presente relazione peritale, nonché nella Certificazione notarile agli atti.Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non presente. Quota proporzionale delle parti comuni ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile e di quelle determinate comuni nelle planimetrie catastali.Confini: appartamento al piano secondo iniziando da nord e ruotando in senso orario: da un lato vano scale comune e prospetto su cortile comune, ad ovest prospetto su cortile comune, a sud prospetto su cortile comune ed ad est prospetto su cortile comune.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si dichiara la rispondenza tra i dati catastali degli immobili con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono situati a Medolago, comune di circa 2300 abitanti nella provincia di Bergamo, appartenente ad un territorio posto ai margini occidentali della provincia denominato "isola bergamasca" a circa 16 chilometri a ovest dal capoluogo orobico. Nelle immediate vicinanze dei citati immobili vi è una buona dotazione di parcheggi pubblici, comodamente raggiungibili a piedi, a servizio della zona residenziale-commerciale. A breve distanza si trovano le principali strade di interesse locale quali le SP. 170 e 163, nonché l'Autostrada A4 (casello di Capriate San Gervasio) di interesse nazionale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Comune di Bergamo (a circa 16 km), comune di Milano (a circa 40 km).

Attrazioni paesaggistiche: fiumi Adda e Brembo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Strada provinciale n. 170 detta "Rivierasca" 60 m, S.P n. 163 300 m, Casello di Capriate San Gervasio (Autostrada A/4) 8,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **D - Appartamento sub 702**

Trattasi di edificio con unico intestatario che si articola su quattro piani, di cui tre fuori terra (un'abitazione per piano) ed uno interrato (composto da box e locali accessori); a completamento della proprietà vi è un giardino comune che circonda l'intero fabbricato.

Nel corso degli anni il fabbricato è stato oggetto di più opere di ristrutturazione/manutenzione sino ad assumere la configurazione attuale che riporta finiture di pregio.

L'accesso all'intero compendio avviene tramite un cancello pedonale al civico n. 1 di via Roma (ovvero, vicolo Roma) e da un cancello carrabile adiacente che conduce alla rampa di accesso al box (livello interrato).

L'intero fabbricato è realizzato in muratura mista con mattoni e ca. isolato termicamente (cappotto esterno con intonaco base e di finitura).

Il tetto a falde è in cemento armato e manto di copertura con tegole tipo portoghesi.

L'appartamento al piano secondo (lotto 2 - Corpo D) è accessibile da vano scale comune, ovvero dal giardino comune attraverso un portone a vetri.

L'unità immobiliare, così come riportato graficamente nella planimetria catastale, risulta composta da:

- zona giorno con ingresso-soggiorno-cucina (open space);
- zona notte con due camere (di cui una con cabina armadio), due bagni, disimpegno, ripostiglio, due balconi nella zona giorno e due balconi nella zona notte in corrispondenza delle camere.

Le partizioni interne sono in cartongesso e vi sono travi lignee ed assito con valenza estetica, non strutturale, che caratterizzano i soffitti mansardati del disimpegno, del bagno più piccolo e nelle camere.

Per quanto riguarda le finiture, la pavimentazione dell'abitazione è in listoni di parquet in tutto l'appartamento tranne:

- nella zona cucina che è in granito;
- in un bagno e nei balconi che è in ceramica.

I rivestimenti sono:

- in marmo in cucina e nel bagno più grande;
- in ceramica (a mosaico) nel bagno più piccolo.

Le porte interne sono a battente in legno massello.

Finestre e porte-finestre sono in legno e vetro camera dotate di zanzariere e ante lignee oscuranti.

Bagni sono entrambi completi di sanitari, in uno c'è la vasca con idromassaggio e nell'altro la doccia.

L'appartamento ha le utenze (tranne l'acqua che è condominiale e viene divisa in accordo tra i tre appartamenti dello stabile) autonome (quali luce e gas).

Il riscaldamento

con elementi radianti in alluminio in tutto l'appartamento eccetto nel bagno più grande dove ci sono due

termoarredo e un termorredo nell'area soggiorno (a gas con caldaia autonoma posta sul bacone). In aggiunta, nel soggiorno vi è un termocamino.

E' presente:

- impianto di raffrescamento con split;
- impianto citofonico con videocitofono.

La porta di ingresso all'appartamento è blindata con pannello di rivestimento in legno.

Superficie complessiva di circa mq **155,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: prima edificazione 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,93 (max) e 1,95 (min)

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: da una prima analisi a vista, l'intero complesso nel corso degli anni ha subito diverse opere di nuova costruzione, ristrutturazione e/o rifacimento, così come l'appartamento oggetto di procedura esecutiva che, negli anni, è stato oggetto di opere di manutenzione finalizzate al miglior godimento del bene sino ad assumere uno stato manutentivo e conservativo buono con finiture di pregio.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a.
Strutture verticali	materiale: c.a.
Strutture verticali	materiale: C.A. e murature in laterizio
Travi	materiale: c.a.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas con elementi radianti.
Stato impianto	non vi è stato modo di verificarlo.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Split
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 247

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di una casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/07/1967 al n. di prot. 1403

Numero pratica: 68

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e sopralzo di fabbricato
Presentazione in data 05/10/1994 al n. di prot. 4010

Numero pratica: 63

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Variante alla Concessione edilizia n. 68/94 del 14/10/1994

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/12/1995 al n. di prot. 5638

Rilascio in data 20/12/1995 al n. di prot. 5639

Numero pratica: 88

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Rifacimento recinzione esistente

Presentazione in data 25/11/1999 al n. di prot. 6779

Rilascio in data 02/12/1999 al n. di prot.

Numero pratica: 20

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Cambiamento di destinazione e d'uso al piano secondo con opere interne

Presentazione in data 20/04/2004 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: D - Appartamento sub 702.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'intero fabbricato oggetto di pignoramento aveva subito una significativa ristrutturazione per cui era stata fatta richiesta del "Certificato di agibilità" in forza della Concessione Edilizia n. 68/94 del 14/10/1994 e successiva variante. Alla data del sopralluogo, 08/02/2024, lo stato dei luoghi era rispondente a quanto depositato presso l'UTC di Medolago, ovvero la DIA n.20/2004 Prot. 2079 dell'8/03/2004 avente per oggetto un cambio di destinazione d'uso con opere interne, ovvero afferenti una significativa ristrutturazione interna non di modesta entità, che ha inciso su diversi parametri essenziali, ma per cui non vi è stata modo di verificare la presenza di documentazione relativa alla presentazione della richiesta del certificato di agibilità. Alla luce di quanto detto, si ritiene opportuno tener conto di tale situazione quantificandone l'eventuale aggiornamento, una nuova richiesta dell'agibilità specifica del Corpo D come detrazione in percentuale al valore ordinario (Vds. sezione "Valorizzazione - Aggiunte e detrazioni al valore ordinario") riferito alle spese tecniche della procedura.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: D - Appartamento sub 702.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 12 del 07/05/2021
Zona omogenea:	Art. 27 - Ambito residenziale consolidato semi-intensivi.
Norme tecniche di attuazione:	Comprende le parti del territorio comunale edificate per le quali si prevede il consolidamento allo stato di fatto. In esse è consentita l'edificazione dei lotti ineditati e/o l'ampliamento, ed il sopralzo e la sostituzione, previa demolizione degli edifici esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri. IF = 1,80 mc./mq. IC = 40% AU = 9,50 m Distanza dai confini = 5,00 m salvo quanto prescritto all'art. 21 Distanza dagli edifici = 10,00 m salvo quanto prescritto all'art. 21 Distanza dalle

	strade = art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 salvo allineamento preesistente e/o prescrizione di P.d.R.. Sulle aree definite libere ai sensi dell'art. 2 è consentita l'edificazione nei limiti di quanto previsto dall'art. 28 per gli Ambiti residenziali consolidati estensivi. Gli edifici esistenti nel predetto ambito destinati ad attività industriali ed artigianali produttive le cui attività verranno trasferite, possono essere ristrutturati con variazione della destinazione d'uso a residenza. Nell'ambito è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato così come definiti all'art. 34 lettera (a) Gli Ambiti residenziali consolidati semi-intensivi sono classificati in zona "B" di cui al d.m. 1444/1968.
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:	1,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Alla data del sopralluogo, 08/02/2024, lo stato dei luoghi era rispondente a quanto depositato presso l'UTC di Medolago, ovvero la DIA n.20/2004 Prot. 2079 dell'8/03/2004 avente per oggetto un cambio di destinazione d'uso con opere interne, ovvero afferenti una significativa ristrutturazione interna non di modesta entità, che ha inciso su diversi parametri essenziali. Non vi è stata modo di verificare la presenza di documentazione relativa alla dichiarazione di conformità delle opere, nonché alla presentazione della richiesta del certificato di agibilità, in quanto non reperibile presso l'UTC.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: D - Appartamento sub 702.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo via Roma civ. 1

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi .

Note: Si rimanda al certificazione notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini iscritto al distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/05/2011 ai nn. OMISSIS; Is-

critto/trascritto a Bergamo in data 26/05/2011 ai nn. OMISSIS; Note: 1. Annotazione n. 399 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 403 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 409 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) Confronta anche Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/05/2011 ai nn. OMISSIS; Note: 1. Annotazione n. 400 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 404 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 410 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) Confronta anche Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/09/2012 ai nn. OMISSIS; Note: 1. Annotazione n. 401 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 405 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 411 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) Confronta anche Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 22/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/12/2023 ai nn. OMISSIS; Confronta anche Certificazione notarile del 28/12/2023 agli atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE).

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Appartamento sub 702

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: D - Appartamento sub 702

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Medolago (BG), Vicolo via Roma civ. 1

Nelle visure catastali, negli atti del ventennio, nonché nella relazione notarile (depositata nel fascicolo della procedura) risulta che il bene oggetto di esecuzione immobiliare non sia gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non presenti. Unico proprietario..

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: Come si evince dai punti precedenti non risultano spese di natura condominiale.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non presenti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - allo stato attuale, non si ritiene che l'appartamento (posto al piano secondo) possa essere accessibile ai soggetti diversamente abili, in quanto si è constatata la presenza di diverse barriere architettoniche. Il fabbricato non è dotato di ascensore. Per garantire l'accessibilità occorrerebbero lavori di adeguamento (differiti nel tempo). Per la valutazione e le verifiche di un eventuale superamento delle barriere architettoniche, nonché dei relativi costi, si ritiene che debba essere valutata al momento di necessità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: La verifica eseguita presso il Catasto Energetico ha confermato che l'unità immobiliare (appartamento) pignorata risulta attualmente sprovvista di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** D - Appartamento sub 702**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione dell'appartamento fa capo alla "superficie commerciale" (comprensiva dei muri di proprietà) ed è stata calcolata mediante interpolazione tra planimetria catastale e quanto rilevato in loco dalla scrivente. Ai fini estimativi sono state considerate tali superfici arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	133,00	1,00	133,00
Balconi	sup lorda di pavimento	22,00	0,33	7,26
		155,00		140,26

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: 1^ semestre - 2023

Zona: Medolago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1300

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile pignorato, per sua conformazione e natura, è già diviso e distinto.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato** da OMISSIS comodato d'uso

Note: Il debitore, alla data del sopralluogo, ha riferito che il figlio occupa l'immobile oggetto di pignoramento in regime di "comodato d'uso gratuito" e per cui ne è già stata disposta la liberazione dal GE all'udienza, ex art. 569

cpc.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile si sono applicati i criteri di stima sintetico-comparativi, tenendo conto dei materiali, delle tecniche costruttive e delle caratteristiche dell'immobile, nonché del contesto di cui fa parte, unitamente all'analisi dei prezzi di compravendita di beni immobili simili in zona (verificati con pubblicazioni di settore).

Nell'analisi sono stati individuati tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima, quali: ubicazione, giacitura, orientamento, accessibilità, stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto anche conto dei fattori di instabilità economica generale del Paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative in un periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, nonché delle recenti nuove direttive o provvedimenti europei nell'ambito dei processi di riconversione tecnologica nel settore edilizio finalizzato alla sostenibilità ambientale.

Tutto ciò si ritiene che possa rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Al valore complessivo dell'immobile così determinato sono state apportate aggiunte/detractions determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee che lo differenzia rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Medolago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari nella microzona; OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia delle Entrate - II^ semestre 2023.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I prezzi a Medolago sono mediamente diversificati e il prezzo degli appartamenti nelle diverse due zone è compreso tra 850 €/m² e 1.205 €/m².

;

Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia (F.I.M.A.A.); Case&Terreni osservatorio immobiliare 2023 - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia..

12.3 Valutazione corpi:

D - Appartamento sub 702. Abitazione di tipo civile [A2]

Medolago (BG), Vicolo via Roma civ. 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 206.182,20.

La valutazione è riferita a beni sottoposti a procedura esecutiva immobiliare da introdurre sul mercato mediante asta giudiziaria e non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica", motivo per cui la metodologia adottata per il calcolo del valore degli immobili tiene conto dello scopo della stima.

La vendita degli immobili pignorati, ossia mediante asta giudiziaria, è soggetta a prassi e vincoli procedurali ben precisi, con valori di assegnazione differenti da quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato che si basa su valutazioni effettuate sulla scorta di argomentazioni afferenti procedure e stime di

immobili che hanno scopi diversi da quello della presente procedura esecutiva.

In tale ottica, oltre agli annunci di vendita, sono state preventivamente ricercate e selezionate, in fase d'indagine, fonti secondo la loro attendibilità, facendo riferimento specificamente agli "atti di compravendita" e non alle "aspettative".

Il valore di mercato è stato poi adeguato alla situazione specifica dell'immobile che, nel caso specifico, necessita di interventi volti alla regolarizzazione edilizia, ovvero al ripristino dello stato dei luoghi autorizzato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	133,00	€ 1.500,00	€ 199.500,00
Balconi	7,26	€ 1.500,00	€ 10.890,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 210.390,00
Iter burocratico per l'ottenimento della conformità edilizia detrazione del 2.00%			€ -4.207,80
Valore corpo			€ 206.182,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 206.182,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 206.182,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D - Appartamento sub 702	Abitazione di tipo civile [A2]	140,26	€ 206.182,20	€ 206.182,20

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 30.927,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -254,87
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 175.000,00
Valore diritto e quota	€ 175.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 175.000,00
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

sogetta ad imposta di Registro. L'esecutato è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. Immobile ad uso abitativo con caratteristiche non di lusso.

Allegati

ALLEGATO A - Documentazione Urbanistico-Edilizia

ALLEGATO B - Documentazione Ipo-Catastale

ALLEGATO C - Documentazione Stato dei Luoghi

ALLEGATO D - Documentazione fotografica

ALLEGATO E - Occupazione

23-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Annarita Ranfino