

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 322/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
OMISSIS



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS
Studio in: OMISSIS
Fax: /
Email: OMISSIS
Pec: OMISSIS

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
Via Magrini, 9

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento al quinto piano con box e cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - Appartamento posto al quinto piano con box e cantina.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A - Appartamento posto al quinto piano con box e cantina.....	6
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A - Appartamento posto al quinto piano con box e cantina.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: A - Appartamento posto al quinto piano con box e cantina.....	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: A - Appartamento posto al quinto piano con box e cantina.....	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo:.....	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Corpo: A - Appartamento posto al quinto piano con box e cantina.....	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: A - Appartamento posto al quinto piano con box e cantina.....	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	17
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18
Regime fiscale della vendita	18

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa OMISSIS

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-09-2025 alle 10.15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: OMISSIS

Data nomina: 26-09-2024

Data giuramento: 30-09-2024

Data sopralluogo: 25-10-2024

Cronologia operazioni peritali: Ulteriori sopralluoghi in data 14-11.2024 e in data 12.12.2024. Istanze di proroghe richieste in data 18.12.2024, 27.02.2025, 24.03.2025, 09.05.2025 per le intervenute difficoltà sorte e conseguenti alle richieste dell'Agenzia delle Entrate al fine del necessario reperimento della denuncia di successione della sig.ra La Ferla Laura e per l'ottenimento conseguente della volura catastale. Proroga di deposito concessa al 30.06.2025. Ulteriore comunicazione e proroga deposito autorizzata al 04.07.2025.

Beni in **Bergamo (BG)**
Via Magrini, 9

Lotto: 001 - Appartamento al quinto piano con box e cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento posto al quinto piano con box e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Magrini, 9

Note: Il subalterno 22 comprende anche la cantina. Il box è tipo C/6. (v. allegati 1 e 2)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Non noto - Regime Patrimoniale: Non noto - Ulteriori informazioni sul debitore: Dall'esame dell'atto di pignoramento risulta che la debitrice esecutata è residente in OMISSIS (Stati Uniti D'America) OMISSIS.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS.

Note: Si precisa che il dato di proprietà è aggiornato alla data del 25.11.2024. Si precisa che la residenza è stata desunta dall'Atto di Pignoramento e relativi allegati e non è stato riverificato dalla scrivente. Si precisa che la restante quota indivisa di 1/2 è in capo alla sig.ra OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il 10.03.1974 C.F. OMISSIS - proprietà per 1/2 (indivisa). OMISSIS nata in Panama (EE) il 17.01.1991 C.F. OMISSIS - proprietà per 1/2 (indivisa)., foglio 78, particella 932, subalterno 22, indirizzo Via Magrini 9, scala A, piano 5-S1, comune Bergamo, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie Tot 119 mq , rendita € 440,28

Derivante da: Impianto meccanografico del 30.06.1987. Ultima variazione del 18.06.2025 pratica BG 0174933 per esatta rappresentazione grafica (v. allegato 1 e 3).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Con riferimento all'Atto di provenienza Notaio OMISSIS di OMISSIS n. rep. 25424 del 15.08.1978, registrato a OMISSIS il 29.06.1978 al n. 5767 Mod 71/M1 e trascritto a OMISSIS il 07.07.1978 ai nn. 15043-12705 (v. nota allegato 5): Appartamento: millesimi 11,02 proprietà; millesimi 11,45 riscaldamento; millesimi 49,27 ascensore. Nell'Atto citato si fa riferimento alla "Tabella millesimi" allegato C all'Atto OMISSIS del 15.02.1977 n. 22668 rep. (v. allegato 6).

Confini: Dell'appartamento: a ovest e a nord prospetto su area condominiale; a est altra u.i, enti comuni, altra u.i.; a sud. altra u.i. Della cantina: a nord altra cantina; a ovest corridoio; a sud altra cantina; a ovest terrapieno. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto. Si precisa che nell'Atto di provenienza Notaio OMISSIS di OMISSIS n. rep. 25424 del 15.08.1978, registrato a OMISSIS il 29.06.1978 al n. 5767 Mod 71/M1 e trascritto a OMISSIS il 07.07.1978 ai nn. 15043-12705 viene fatto riferimento all'Atto sempre Notaio OMISSIS del 03.12.1971 n. rep. 12667 nonchè alle corrispondenti dichiarazioni di unità immobiliare con annessa planimetria descritte nell'Atto stesso (allegato D dell'atto) (v. allegato 7).

Note: Si precisa che è stata presentata denuncia di voltura catastale in quanto l'intestazione in banca dati al momento dell'incarico non era allineata e risultava intestata ancora la sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS deceduta in data OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il 10.03.1974 C.F. OMISSIS - proprietà per 1/2 (indivisa). OMISSIS nata in Panama (EE) il 17.01.1991 C.F. OMISSIS - proprietà per 1/2 (indivisa)., foglio 78, particella 932, subalterno 30, indirizzo Via Magrini SN, scala A, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie 24 mq, rendita € 51,03

Derivante da: Impianto meccanografico del 30.06.1987. Ultima variazione del 09.11.2015 INSERIMENTO

IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Con riferimento all'Atto di provenienza Notaio OMISSIS di OMISSIS n. rep. 25424 del 15.08.1978, registrato a OMISSIS il 29.06.1978 al n. 5767 Mod 71/M1 e trascritto a OMISSIS il 07.07.1978 ai nn. 15043-12705 (v. nota allegato 5): Autorimessa: millesimi 1,25 di proprietà. Nell'Atto citato si fa inoltre riferimento alla "Tabella millesimi" allegato C all'Atto OMISSIS del 15.02.1977 n. 22668 rep. (v. allegato 6).

Confini: Dell'autorimessa: a nord cantine; a ovest altra u.i.; a sud cortile condominiale; a ovest scaletta condominiale. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto. Si precisa che nell'Atto di provenienza Notaio OMISSIS di OMISSIS n. rep. 25424 del 15.08.1978, registrato a OMISSIS il 29.06.1978 al n. 5767 Mod 71/M1 e trascritto a OMISSIS il 07.07.1978 ai nn. 15043-12705 viene fatto riferimento all'Atto sempre OMISSIS del 03.12.1971 n. rep. 12667 nonché alle corrispondenti dichiarazioni di unità immobiliare con annessa planimetria descritte nell'Atto stesso (allegato D) (v. allegato 7).

Note: Si precisa che è stata presentata denuncia di voltura catastale in quanto l'intestazione in banca dati al momento dell'incarico non era allineata e risultava intestata ancora la sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS deceduta in data OMISSIS.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento. All'atto di Pignoramento l'intestazione catastale non era corretta: si è proceduto alla necessaria voltura dopo aver reperito la Successione Testamentaria della sig.ra La Ferla Laura.

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

Il bene immobile oggetto di stima, la cui quota indivisa di 1/2 costituisce l' "unico lotto di vendita", è costituito da un appartamento al piano quinto, una cantina al piano seminterrato, un box singolo al piano seminterrato. Il tutto è parte integrante di un fabbricato (Fabbricato "A "di 7 piani fuori terra e uno seminterrato), parte di un più ampio complesso condominiale denominato "residenza dei Platani" costituito da 3 palazzine di simile tipologia e da giardino/parco pertinenziale con ingresso in comune (zona "ex" portineria). Detto complesso immobiliare, delimitato da recinzione metallica con ingresso pedonale ed ingresso carrabile, è ubicato in Via Magrini, 9 (e dalla medesima via accessibile), zona semicentrale/semiperiferica della Città di OMISSIS (quartiere-zona Carnovali/Canovine) ed è posto oltre la linea ferroviaria che con partenza dalla stazione di OMISSIS posta nelle immediate vicinanze passa esattamente di fronte al Condominio. Nel contesto circostante si trovano principalmente fabbricati condominiali con destinazioni prevalentemente residenziale, ma il fabbricato è altresì nelle immediate vicinanze di Via Autostrada e Via Carnovali, vie caratterizzate altresì dalla presenza di immobili con destinazioni terziarie, commerciali, servizi (hotel), stazioni di servizio, capannoni artigianali. Il traffico strettamente di fronte al fabbricato è quindi di tipo locale mentre nelle immediate vicinanze è più sostenuto. La zona è comunque servita a livello di medio/grande distribuzione (supermercati), meno comodi i servizi di quartiere. Zona della città comunque servita e ben collegata.

Caratteristiche zona: semicentrale/semiperiferica normale

Area urbanistica: mista (residenziale, artigianale, terziaria) a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nulla da segnalare in particolare.

Servizi offerti dalla zona: Trasporti (ferrovia/stazione dei bus/autostrada) (ottimo), Commerciali di prima necessità (Discreto/Buono (Esselunga di Via S. Bernardino)), Verde pubblico (Sufficiente (verde di quartiere non attrezzato)), Sportivi (Sufficiente), Scolastici (università) (ottimo), Scolastici (Scuole superiori) (Buono (Paleocapa, Natta Qurengi)), Ospedalieri (Buono (Gavazzeni) Discreto (Papa Giovanni XXIII))

Caratteristiche zone limitrofe: miste (residenziali/artigianali/commerciali)

Importanti centri limitrofi: Università degli Studi di Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: nulla da segnalare in particolare.

Attrazioni storiche: nulla da segnalare in particolare.

Principali collegamenti pubblici: Strade di quartiere 0 km, Autostrada (casello A4) 1,8 km, Stazione ferroviaria/Autobus (Bergamo) 1,9 km, Aeroporto (Il Carvaggio Orio al Serio) 4 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Appartamento posto al quinto piano con box e cantina**

Il bene immobile oggetto di pignoramento (per la quota indivisa di 1/2) è composto, come già riferito, da appartamento posto al piano 5, cantina posta al piano seminterrato e autorimessa singola posta al piano seminterrato, il tutto parte del fabbricato denominato "Corpo A" che è, a sua volta, parte del complesso condominiale denominato "Residenza dei Platani" ubicato in OMISSIS con ingresso sia pedonale che carrale da via Magrini 9.

L'appartamento, accessibile dal pianertottolo comune (questo raggiungibile sia da vano scala che da ascensore condominiali) si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, n. 2 bagni, n. 2 camere e due balconi. La cantina, posta al piano seminterrato, è accessibile dal cortile esterno tramite porta metallica e da successivo corridoio di disimpegno. La stessa ha una forma rettangolare (stretta e lunga) ed è dotata di finestrono per l'areazione. L'autorimessa è accessibile dal cortile condominiale, è dotata di basculante metallica e all'interno è pavimentata e dotata di impianto elettrico (luce). All'interno l'appartamento appare in discreto/buono stato di manutenzione e conservazione, considerata l'epoca costruttiva, eccetto i serramenti esterni (in legno) che necessiterebbero sostituzione o, per lo meno, complessive opere di manutenzione straordinaria. I pavimenti (marmo, ceramica e parzialmente moquette) sono ben conservati (qualche manutenzione richiedono invece i pavimenti esterni in klinker dei balconi). Dal balcone (sebbene in lontananza) vi è la vista verso la città alta ma, nell'immediato, la vista è quella dei binari ferroviari che dipartono dalla vicina stazione dei treni di OMISSIS.

Si allega relazione fotografica integrativa, allegato 10.

Superficie complessiva di circa mq **131,50**

E' posto al piano: 5

L'edificio è stato costruito nel: 1970 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1970 circa (salvo manutenzione interna)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 - 2,93

(presenza di plafone). Strutturale 2,99- 3,00 circa (misurato nel vano scala)

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. (seminterrati) n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Sia per quanto riguarda il bene pignorato che per quanto riguarda il complesso edilizio condominiale, ivi compresa l'area verde piantumata e pavimentata comune, le condizioni di manutenzione e conservazione, con riferimento all'epoca costruttiva, appaiono (per quanto visibile e/o accertabile) pressoché discrete/buone.

Le facciate appaiono, per quanto visibile, in buono stato manutentivo, plausibilmente anche grazie a interventi di manutenzione operati nel corso del tempo.

Per quanto riguarda il tetto (condominiale) nulla è stato possibile accertare dalla sottoscritta circa "materiali" e "condizioni di manutenzione" anche a causa della altezza del fabbricato che non consente un controllo ravvicinato. Si precisa soltanto che nella licenza originaria (licenza edilizia del 17.07.1968) si indica quale materiale di copertura "fibrocemento colorato" mentre da una mera visione delle foto aeree desumibili da Google maps e da una presa visione dalle vie circostanti la copertura parrebbe in coppi di laterizio. L'amministratore, consultato al riguardo, ha riferito alla sottoscritta, che trattasi di "coppi" plausibilmente per una sostituzione del vecchio materiale in epoca non recente.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: gettati in opera a travetti in c.a. e pignatte di laterizio condizioni: normali Note: La valutazione espressa deriva da una mera presa visione dall'esterno.
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: normali Note: La valutazione della condizione deriva da una mera

	visione dall'esterno
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: a battente con vetro doppio materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: necessità di opere di manutenzione
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmo, ceramica, moquette condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramico condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1970
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Si ritiene opportuno una verifica dell'impianto da parte di tecnico abilitato.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Centralizzato condominiale
<i>Note</i>	Riscaldamento e Acqua Calda Sanitaria centralizzati con caldaie a gasmetano; terzo Responsabile dell'impianto ditta CGM Service
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	Ascensore condominiale
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



Vista del condominio



Soggiorno



Cucina



Bagno



Balcone

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 5621 del 01.08.1968 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione complesso edilizio (sul mappale 932, 2751, 2663 del C.C. di Boccaleone) via Magrini 9

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/07/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 01/08/1968 al n. di prot. 22721

NOTE: Volturata in data 12.01.1971 a "OMISSIS"

Numero pratica: Licenza Edilizia n.7409 del 12.01.1971

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante alla Licenza Edilizia 5621 del 01.08.1968

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 12/01/1971 al n. di prot.

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 7568 del 06.05.1971

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante alla Licenza Edilizia 5621 del 01.08.1968

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/02/1971 al n. di prot.

Rilascio in data 06/05/1971 al n. di prot.

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 7731 del 03.08.1971

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante alla Licenza Edilizia 5621 del 01.08.1968

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/07/1971 al n. di prot.

Rilascio in data 03/08/1971 al n. di prot.

Numero pratica: Abitabilità n. 4576

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Abitabilità

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1971 al n. di prot. 2088/145

NOTE: Abitabilità relativa al "Fabbricato A" del complesso condominiale.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento posto al quinto piano con box e cantina.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Magrini, 9**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appartamento: altezza interna media di 2,92 circa (a differenza della H 3,00 dichiarata sui disegni reperiti in comune), lieve spostamento di tavolato interno (bagno-camera), lievissime discrepanze (si ritiene in tolleranza esecutive/costruttive) nella posizione delle aperture, eliminazione di una porta tra soggiorno e ingresso, lieve inclinazione dell'appartamento che non risulta ortogonale (ciò è confermato anche dalla nota di voltura catastale allegata all'Atto Notarile OMISSIS n. 12667 Rep del 03.12.1971, v. allegato 7). Autorimessa: chiusura di una nicchia sul fondo e probabile realizzazione di una controparete interna (dalla sovrapposizione grafica la lunghezza interna utile appare leggermente più corta) Cantina: difforme dallo stato di progetto della variante (unitamente alle altre cantine del condominio) sebbene trattasi di modifiche interne alla superficie complessivamente autorizzata. La cantina allo stato risulta avere una superficie utile maggiore (circa mq 5,40) rispetto a quella rappresentata a livello progettuale (sulle varianti, poichè sulla pratica originaria appare simile o per lo meno in tolleranza) eccedente la tolleranza costruttiva che in base alla s.u. dell'appartamento di cui è pertinenza è del 5%. Si allegano rilievo di massima dello stato di fatto e sovrapposizioni dello stato di fatto rilevato con la documentazione tecnica progettuale reperita (v. allegati 14,15,16).

Regolarizzabili mediante: CILA in SANATORIA/SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Pratiche di sanatoria dello stato di fatto come rilevato ed esistente (con riferimento ai beni oggetto di pignoramento).

Oneri di regolarizzazione	
<i>CILA in SANATORIA appartamento (redazione e presentazione pratica)</i>	€ 1.500,00
<i>Sanzione CILA</i>	€ 1.000,00
<i>SCIA in SANATORIA (redazione e presentazione pratica cantina e box per variazioni parziali in corso d'opera edificio ante 1977)</i>	€ 1.000,00
<i>Sanzione box e cantina (variazioni in corso d'opera con aumento superficie della cantina). Fatta salva diversa valutazione della Agenzia delle Entrate e di conseguenza del Responsabile del Procedimento: qui ipotizzato "a forfait" per cantina e box</i>	€ 3.000,00
Totale oneri: € 6.500,00	

Note:

- 1) Le tavole progettuali reperite presso l'UTC del Comune di OMISSIS, per quanto riguarda la parte di fabbricato fuori terra, rappresentano - oltre al "Piano Rialzato" - il "Piano tipo", non quindi tavole specifiche per ogni piano.
- 2) Dal rilievo metrico della singola unità immobiliare oggetto di pignoramento (in particolare l'appartamento) è emersa una NON ortogonalità generale dei lati del fabbricato rispetto a quanto graficamente rappresentato sugli elaborati grafici progettuali (ciò è confermato anche dalle planimetrie catastali originarie e altresì delle rappresentazioni planimetriche allegata alle volture catastali allegata all'Atto di Vendita OMISSIS n. rep. 12667 del 03.12.1671, v. allegato 7). Al riguardo va detto che certamente la costruzione è stata realizzata così sin dall'epoca della costruzione e, fatti salvi eventuali accertamenti o ulteriori approfondimenti da effettuarsi a livello condominiale (non oggetto del presente incarico) - e/o diverse interpretazioni che dovessero emergere da parte dell'amministrazione comunale - è presumibile ritenere che ciò, alla luce della normativa vigente, possa essere considerata una "tolleranza esecutiva" (comma 2 dell'art. 34-bis) del fabbricato condominiale stesso. Va detto infatti che detta mancanza di ortogonalità della singola unità immobiliare oggetto di pignoramento si ripercuote sì sulle unità strettamente confinanti ad essa e sul pianerottolo comune ma, come detto, riguarda complessivamente tutte le unità immobiliari del fabbricato a tutti i piani, e quindi in sostanza tutto il fabbricato.
- 3) Per quanto riguarda l'appartamento: - dal confronto tra la superficie di progetto e la superficie dello stato di fatto rilevato non sussistono aumenti di superficie dell'u.i. eccedenti la "tolleranza costruttiva" (come modificata e ampliata dal Decreto "Salva Casa"); si precisa che l'appartamento di cui trattasi ha superficie utile inferiore a 100 mq e pertanto la tolleranza applicabile è il 5%; - l'altezza utile interna, indicata sui progetti 3,00 mt, è in realtà rilevata presso i luoghi di 2,90/2,93 mt circa (eccetto una piccola porzione del bagno ove si rileva h 2,99). Da una

mera "picchiatura" del soffitto pare emergere che detta lieve minor altezza (rispetto al progetto) sia dovuta alla presenza di un plafone (controsoffitto) realizzato nei singoli locali, in epoca sicuramente remota, ma non nota. Alla luce dell'intervento DM sanità del 05.07.1975 (che ha stabilito ai fini dell'abitabilità l'altezza interna di mt 2,70) si ritiene che detta lieve minor altezza rilevata rispetto agli elaborati progettuali, dovuta sostanzialmente ad un controsoffitto interno realizzato ai fini dell'inserimento dell'illuminazione, possa essere ad oggi ragionevolmente "sanata" (se non addirittura considerata nella tolleranza del 5% in quanto non va ad incidere sul parametro igienico-sanitario oggi vigente) a mezzo di una CILA in sanatoria (se venisse rimosso il plafone, ad oggi, lo stesso sarebbe comunque realizzabile nuovamente con una semplice CILA per opere interne); - è stata rimossa una porta interna e spostato un tavolato tra camera e bagno. Dette modifiche interne, di epoca realizzativa non nota, possono essere sanate mediante CILA in Sanatoria.

4) Per quanto riguarda la cantina: - la cantina pertinenziale dell'appartamento (rientrante nel presente pignoramento) non è conforme alla rappresentazione grafica progettuale (variante del 1971 - v. allegato 13) ma risulta conforme alle planimetrie catastali originarie e altresì alle rappresentazioni planimetriche allegare alle volture catastali allegare all'Atto di Vendita OMISSIS n. rep. 12667 del 03.12.1671 (v. allegato 7). È quindi nota l'epoca della sua realizzazione in parziale difformità dal titolo. Si segnala che la sua altezza utile interna è di circa mt 2,18: sugli elaborati progettuali, per il piano seminterrato in generale, è indicata una altezza di mt 2,25 (che in realtà risulta corrispondente all'interno del box, ubicato anch'esso al piano seminterrato). Poiché detta altezza pare potersi riferire all'originaria epoca di costruzione e alle originarie finiture presenti, si può ragionevolmente ritenere che sia dipesa forse da una non perfetta planarità del piano seminterrato. La stessa trattandosi di locale accessorio potrebbe anche rientrare nella tolleranza del 5% in quanto pertinenza di un appartamento avente s.u. < 100 mq e in quanto i ripostigli possono avere, secondo il vigente R.E. di OMISSIS, altezza interna fino a 2,10 mt. Va comunque precisato che sia la difformità di realizzazione che l'altezza interna riguarda tutte le cantine del fabbricato che non appaiono conformi in quanto, plausibilmente, per una variante "finale" che ha coinvolto la modifica di alcuni box (portati all'esterno del sedime del fabbricato) è stata modificata anche la distribuzione interna delle cantine. Si renderebbe quindi opportuno redigere e presentare una sanatoria (SCIA) di natura e a livello condominiale (per variazioni in parziale difformità dal titolo, eseguite in corso d'opera, di immobile ante 1977 in forza dell'art. 34-ter del Decreto Salva Casa) per regolarizzare la situazione condominiale nel complesso con pagamento di oblazione determinata ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5 (le linee di indirizzo e criteri interpretativi emanate dal MIT hanno specificato che detta oblazione dovrebbe essere computata sulla base della "lettera b) prima parte", ovvero commisurata al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate in misura non inferiore a € 1.032 e non superiore a € 10.328,00). Riferendosi alla singola unità immobiliare, ad avviso di chi scrive, sarebbe possibile regolarizzare anche solo la singola cantina con lo stesso criterio ma va precisato che una volta presentata la suddetta sanatoria l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS, plausibilmente il medesimo Ufficio procederà con la richiesta di sanatoria di tutte le cantine (e conseguenti difformità presenti) a livello condominiale. Considerando la singola cantina - e se l'indirizzo delle linee guida verrà recepito dal Comune di OMISSIS - l'oblazione dovrà essere commisurata all'aumento di valore venale demandato all'Agenzia delle Entrate la quale, considerando mediamente i soli valori OMI (che oscillano per la zona tra € 1.500,00 ed € 2.100,00 senza precisa epoca costruttiva), potrebbe risultare circa la seguente: $2.20 \text{ mq (aumento di superficie)} \times 25\% \text{ (coefficiente ponderale cantina)} \times (1.500,00 + € 2.100,00)/2 = € 1.800,00/\text{mq} = € 990,00 \times 2 = € 1.980,00 \text{ circa.}$

5) Per quanto riguarda il box: - dalla sovrapposizione risulta semplicemente la chiusura di una nicchia e plausibilmente la realizzazione di una controparete (verosimilmente varianti in corso d'opera) che riduce lievemente la superficie interna utile. L'altezza interna è di circa mt 2,25 come indicato da progetto. Si potrebbe ipotizzare una sanzione minima di € 1.032,00 non essendoci aumento di superficie e quindi aumento di valore venale. Il tutto al netto di ulteriori eventuali regolarizzazioni anche a livello condominiale richieste dall'Amministrazione Comunale, per quanto sopra descritto.

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia**

Note: la normativa in materia edilizia come recentemente modificata anche in virtù delle nuove Leggi intervenute (D.L. 69/2024, convertito con legge 105/2024 e più conosciuto come "Decreto Salva Casa 2024" che contiene misure di semplificazione per favorire la regolarizzazione delle "lievi difformità edilizie" e la sanatoria edilizia di molti interventi di trasformazione interna eseguiti senza titolo) ha in verità generato una serie di problematiche interpretative nei singoli Uffici Tecnici Comunali che spesso hanno diversi punti di vista al riguardo, tanto da aver comportato l'esigenza, per il Ministero, di emettere alcune linee guida interpretative - comunque non esaustive - e che appaiono non completamente recepite in egual misura dalle Amministrazioni Comunali. In relazione a ciò la scrivente precisa che nella presente perizia, anche in forza di colloqui avuti presso l'UTC di OMISSIS, si è provveduto ad indicare le problematiche rilevate e a dare un proprio "parere interpretativo" sulle

possibili soluzioni che tuttavia - al momento dell' effettiva regolarizzazione in epoca futura non nota, anche in virtù di eventuali chiarimenti e/o modifiche che nel mentre dovessero pervenire - potrebbe variare e differire da quanto qui relazionato. **In forza di ciò e alle problematiche legate all'eventuale sanatoria condominiale che dovesse essere richiesta nonché alle variabili legate alle stime dell'Agenzia delle Entrate si precisa e segnala che si ritiene INDISPENSABILE che l'eventuale futuro acquirente RIVERIFICHI la possibilità e la modalità di regolarizzazione del bene prima dell'eventuale acquisto, a mezzo di tecnico abilitato.** In relazione a questa necessità di riverifica e alle incertezze/rischi sulle eventuali regolarizzazioni che potrebbero venire richieste si applica quindi, in aggiunta a quanto allo stato ipotizzato, **una ulteriore decurtazione complessiva del 5% sul valore di stima del bene.** Si precisa infine che la ricerca e il reperimento delle pratiche edilizie è stato eseguito dai funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale e comunicato alla scrivente che ha proceduto alla richiesta di accesso sulla base dei dati forniti. Oltre alle Licenze originarie di costruzione sono stati verificati i nominativi che sono stati proprietari dell'unità immobiliare, da cui non sono emerse pratiche presentate per la singola U.I. Si precisa altresì in ultimo che per il Condominio in generale (fabbricati A, B, C) risultano depositate alcune successive pratiche (per installazione linea vita, rifacimento ingresso pedonale e manutenzione straordinaria autorimesse, rifacimento frontalini balconi) che non sono state visionate in quanto riferibili a manutenzione delle parti comuni condominiali.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento posto al quinto piano con box e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Magrini, 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 24 C.C. del 11.04.2024 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 45 in data 06.11.2024
Zona omogenea:	Consolidati unitari e saturi - ACU
Norme tecniche di attuazione:	1. Definizione Ambiti esito di insediamenti di piani attuativi già ultimati o ambiti consolidati nei quali è presente una coerente configurazione morfologica dell'impianto urbano e/o una progettazione edilizia improntata a caratteri e tipologie edilizie omogenee e riconoscibili nella loro unitarietà. 2. Strumenti di intervento Titolo edilizio diretto, fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 4 delle presenti norme. 3. Parametri urbanistici • SL: pari alla SL esistente e legittimata • Altezza degli edifici: pari all'esistente • Distanze: dai confini: 1/3 dell'altezza dell'edificio di progetto (minimo 5 m), dagli edifici: 2/3 dell'altezza del fronte più alto tra quello esistente e quello di progetto (minimo 10 m), dalle strade: minimo 5 m (è fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di attuazione del Codice della strada), dal perimetro dell'ambito edificabile: minimo 5 m • Superficie permeabile come definita dal regolamento edilizio; • Al fine di favorire il miglior utilizzo degli edifici e delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del PGT, nonché adeguarli a mutate esigenze funzionali è ammessa la facoltà di ampliamento una tantum, fino al 20%, della SL esistente e legittimata. Tale facoltà è ammessa ad integrazione dei parametri edilizio-urbanistici assegnati, a condizione che non venga modificata la sagoma dell'edificio, nel rispetto dei vincoli sovraordinati. 4. Categorie d'intervento ammesse Tutti gli interventi previsti dall'art.3 del DPR 380/2001. 5. Modifica delle destinazioni d'uso Fatte salve le disposizioni relative al Titolo VI delle presenti norme, non sono ammessi i cambi di destinazione verso i seguenti usi: • Rurale (A) • Produttivo (Pr) • Logistica (L) sopra i 250 mq di superficie operativa • Attività di autotrasporto (AU). Sono fatte salve le funzioni già ammesse dagli accordi convenzionali relativi ai Piani Attuativi in corso di attuazione (ATT) di cui all'art. 75 delle presenti norme. Si allegato esiti dell'interrogazione urbanistica eseguita sul Geoportale del Comune di Bergamo (v. allegati 11 e 12).
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	<u>Necessarie regolazioni sia sulla singola unità immobiliare che verosimilmente (a successiva valutazione della amministrazione comunale) anche a livello condominiale.</u>

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

Si precisa che l'incarico affidato alla sottoscritta verte sulla singola unità immobiliare oggetto (per la quota indivisa di 1/2) di pignoramento (posta al piano quinto e comprensiva di cantina e autorimessa al piano seminterrato) parte integrante del fabbricato condominiale denominato "Residenza dei Platani" costituito da più palazzine e area pertinenziale. Il presente accertamento deve quindi riferirsi al solo bene pignorato (per la quota indivisa di 1/2) e non a tutto il fabbricato condominiale non oggetto di accertamento complessivo. Esulano quindi dal presente incarico rilievi globali del fabbricato e del lotto su cui insiste, dell'altezza totale, delle distanze e di ogni altro parametro urbanistico inerente l'intero fabbricato ivi compreso il reperimento di tutte le pratiche condominiali e il confronto con lo stato di fatto dei luoghi a livello condominiale. Si precisa tuttavia che esaminando l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono emerse situazioni di non conformità che potrebbero coinvolgere anche il fabbricato condominiale in generale e/o le unità immobiliari direttamente confinanti con l'appartamento pignorato (il tutto secondo valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale al momento della effettiva richiesta di sanatoria/regolarizzazione). In relazione a ciò, come meglio è precisato nel paragrafo "conformità edilizia", la scrivente ha ritenuto opportuno considerare sia per eventuali esigenze di estensione di regolarizzazioni a livello condominiale che per differenti interpretazioni e/o valutazioni soggetta al vaglio dell'Agenzia delle Entrate o aggiornamenti della normativa alla data in cui verrà effettuata l'effettiva sanatoria (epoca allo stato non nota) - il tutto da riverificare a mezzo di tecnico abilitato preliminarmente all'acquisto in asta - una ulteriore decurtazione di valore, mediamente ritenuta congrua nel 5% sul valore di stima calcolato. Si rimanda in ogni caso per una più precisa disamina circa la conformità al precedente paragrafo.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento posto al quinto piano con box e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Magrini, 9

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

Note: Si precisa che al momento dell'incarico la planimetria dell'appartamento e relativa cantina non era conforme allo stato di fatto dei luoghi. In relazione a ciò, in ottemperanza all'incarico del Giudice, la scrivente ha provveduto: - alla rettifica della intestazione catastale (al momento dell'incarico non allineata) mediante recupero della successione della sig.ra La Ferla Laura presso l'Agenzia delle Entrate (su autorizzazione del Giudice) e presentazione di richiesta di voltura catastale; - alla rettifica della planimetria catastale dell'appartamento (compresa cantina) particella 932 sub. 22, in conformità allo stato di fatto dei luoghi rilevato. Per quanto riguarda l'autorimessa, non avendo variazioni sostanziali ma solo imprecisioni grafiche, non si è reputato necessario presentare la variazione della planimetria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 27/02/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto fatto dalla Società OMISSIS. - Prezzo pagato; Dichiarati liberi da gravami ad eccezione: dell'ipoteca iscritta, a OMISSIS, in data 3.01.1977 ai nn. 7/1 (ipoteca successivamente rinnovata con ipoteca iscritta, a OMISSIS, in data 2.01.1997 ai nn. 186/28, quest'ultima cancellata con Comunicazione n. 6577 del 21.10.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31.08.1999; Cancellazione totale eseguita in data 24.10.2011). N.B.: Le parti contraenti dichiarano di essere a conoscenza e di avere come qui riportate, per tutto quanto possa occorrere, le risultanze dall'atto di provenienza del 15.02.1977 n. 22668 Repertorio Notaio Antonio OMISSIS di OMISSIS trascritto, a OMISSIS, in data 15.03.1977 ai nn. 5637/4690 e degli atti richiamati: atto del 3.12.1971 n. 12667 Repertorio Notaio Antonio OMISSIS di OMISSIS, registrato a OMISSIS il 10.12.1971 al n. 1807 Mod. 71/M1 e trascritto, a OMISSIS, in data 14.12.1971 ai nn. 22557/18256; atto del 17.12.1970 n. 11239 Repertorio Notaio Antonio OMISSIS di OMISSIS, registrato a OMISSIS il 18.12.1970 al n. 49711 Mod. 2° e trascritto, a OMISSIS, in data 22.12.1970 ai nn. 22096/17559; atto del 3.04.1971 n. 24388 Repertorio Notaio G.M. OMISSIS, registrato a OMISSIS il 15.04.1971 al n. 1712 Mod. 2° e trascritto, a OMISSIS, in data 8.05.1971 ai nn. 9215/7657, atto del 15.04.1971 n. 24425 Repertorio

Notaio G.M.OMISSIS, registrato a OMISSIS il 3.05.1971 al n. 1941 e trascritto, a OMISSIS, in data 19.05.1971 ai nn. 9793/8129. Il contenuto dei suddetti atti deve intendersi richiamato e verificato preliminarmente alla vendita dal Notaio incaricato. V. Nota di Trascrizione, allegato 5

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 16/04/2024. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con detto Atto la sig.ra OMISSIS, proprietaria della piena proprietà donava la nuda proprietà alla sig.ra OMISSIS riservandosi l'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO (v. allegato 17) Dichiarato libero da gravami. SI PRECISA CHE il RICONGIUNGIMENTO DELL'USUFRUTTO alla NUDA PROPRIETA', a seguito della morte della sig.ra OMISSIS è avvenuto in data 10.06.2020. A tale data la Sig.ra OMISSIS era già deceduta (OMISSIS) tuttavia la successione è stata registrata solo in data 26.07.2022 al n. 31 vol. 9990 e trascritta a OMISSIS in data 16.04.2024 ai nn. 19730/14410 devoluta per testamento.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/04/2024 al. In forza di successione testamentaria ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Apertura della successione in morte della sig.ra OMISSIS in data OMISSIS. V. allegato 18. Gli accertamenti ipocatastali sono aggiornati al 25.11.2024.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO: NON risulta trascritto l'ATTO DI ACCETTAZIONE dell' EREDITA'.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/07/2024 ai nn. OMISSIS; Il pignoramento colpisce la QUOTA INDIVISA di 1/2 della sig.ra OMISSIS . La trascrizione pregiudizievole è emersa dalla verifica del ventennale sino alla data del 25.11.2024. Non si rileva alcuna iscrizione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento posto al quinto piano con box e cantina

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 posto al quinto piano con box e cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), Via Magrini, 9

Dagli accertamenti eseguito e dalla documentazione esaminata non si sono rilevati detti gravami.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2250,00 € (preventivo gestione 2024/2025).

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

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

Richiesta preventivo di spesa per redazione computo per rifacimento frontalini balconi: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.156,67. Con riferimento all'ultimo biennio:

Consuntivo 2023/24 € 2.303,17 Preventivo 2024/25 € 2.245,26 saldi da esercizio Straordinari € 1.608,24 = €

6.156,67 Spese condominiali pregresse al 31/07/2023 € 5.389,78. Salvo errori e come comunicato alla data di

Dicembre 2024 a mezzo mail dall'Amministratore Condominiale (allegato 17). Si segnala la necessità di riaggiornare

i dati e le eventuali spese straordinarie eventualmente nel mentre deliberare, al momento dell'acquisto in asta,

epoca in cui i dati e/o le informazioni possono essere modificate.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Appartamento e cantina (sub. 22): millesimi 11,02 proprietà;

11,45 riscaldamento; 49,27 ascensore; Aurorimessa (sub. 30): millesimi 1,25 proprietà. Comunicati dall'Amministratore con pec del 19.12.2024: 12,27 (appartamento + box)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Unità immobiliare posta al quinto piano con ascensore non idonea. All'interno bagni non accessibili e non visitabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Devono intendersi richiamate tutte le pattuizioni e o i rimandi contenuti nell'atto di provenienza del 15.02.1977 n. 22668 Repertorio Notaio Antonio OMISSIS di OMISSIS trascritto, a OMISSIS, in data 15.03.1977 ai nn. 5637/4690 (v. allegato) e degli atti in esso stesso richiamati: - atto del 3.12.1971 n. 12667 Repertorio Notaio Antonio OMISSIS di OMISSIS, registrato a OMISSIS il 10.12.1971 al n. 1807 Mod. 71/M1 e trascritto, a OMISSIS, in data 14.12.1971 ai nn. 22557/18256 (con il quale la Immobiliare Giardini Primavera Srl vendeva alla SIAT parte del complesso in via di costruzione); - atto del 17.12.1970 n. 11239 Repertorio Notaio Antonio OMISSIS di OMISSIS, registrato a OMISSIS il 18.12.1970 al n. 49711 Mod. 2° e trascritto, a OMISSIS, in data 22.12.1970 ai nn. 22096/17559 (con il quale la Immobiliare Giardini Primavera si impegnava ad eseguire le opere di urbanizzazione e quanto richiesto dal Comune ai fini del rilascio dell'Abitabilità); - atto del 3.04.1971 n. 24388 Repertorio Notaio G.M. OMISSIS, registrato a OMISSIS il 15.04.1971 al n. 1712 Mod. 2° e trascritto, a OMISSIS, in data 8.05.1971 ai nn. 9215/7657 (con il quale la Compagni della Roggia Morlana accordava sotto il vincolo della più stretta precarietà alla OMISSIS che accettava di coprire la Roggia Morlana nel tratto tra la via Magrini e la Via Maglio del Lotto per una lunghezza di mt 140. Durata dichiarata "per tutto il tempo di durata degli edifici in corso di costruzione sui mappali 932 oltre altri) ; - atto del 15.04.1971 n. 24425 Repertorio Notaio G.M. OMISSIS, registrato a OMISSIS il 3.05.1971 al n. 1941 e trascritto, a OMISSIS, in data 19.05.1971 ai nn. 9793/8129 (con il quale la Compagni della Roggia Morlana e la Immobiliare OMISSIS staviavano ulteriori accordi circa la Roggia Morlana che attraversa l'area). Si allega Regolamento per quanto riguarda l'uso delle dotazioni condominiali. Si rimanda a tutto quanto indicato anche nel paragrafo (note) della conformità edilizia. Il bene va alienato con le servitù attive o passive come esistenti e nello stato di fatto, anche se non note.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non esiste APE. Classe energetica presunta G.

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

Avvertenze ulteriori: L'amministratore, su richiesta della scrivente segnala quanto riportato al punto 5 del Verbale di Assemblea Ordinaria del 21.11.2024 punto 5. Dalle verifiche ipotecarie non sono emerse trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli oltre il presente pignoramento. Dalla dichiarazione del Comune del 19.12.2024 (allegata) si evince " Con riferimento agli atti di cui al vigente PGT, il fabbricato non risulta essere oggetto di procedura di esproprio per pubblica utilità".

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento posto al quinto piano con box e cantina

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure delle superfici reali (rilevate in loco a mezzo di metro e misuratore laser) sono state calcolate considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (al 100%) e delle superfici delle pareti perimetrali non esclusive (al 50%). A dette superfici vengono poi applicati i coefficienti di differenziazione per determinare la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento P5	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
Balconi P5	sup lorda di pavimento	23,50	0,33	7,76
		131,50		115,76

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 uti-

lizzabili.

Criteriai estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

A - Appartamento posto al quinto piano con box e cantina 1. Box singolo	Identificato al n. 30 Posto al piano Seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 20 circa utili mq Valore a corpo: € 18000
A - Appartamento posto al quinto piano con box e cantina 2. Cantina	Identificato al n. 22 Posto al piano Seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 5,40 circa mq Valore a corpo: € 2500

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene immobile oggetto di stima non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: La scrivente, in relazione alla dichiarazione di disponibilità "libero", precisa quanto segue: - alla data dei sopralluoghi effettuati di concerto con il custode l'immobile (la cui quota indivisa di 1/2 è oggetto di pignoramento), sebbene dotato di qualche mobilio, non denotava alcun utilizzo in essere. Le chiavi erano in possesso del custode e per quanto riguarda cantina e autorimessa è stato necessario procedere con l'accesso forzoso. Un paio di condomini hanno tuttavia riferito che per un periodo (non ben precisato) l'appartamento è stato occupato da un certo "nipote OMISSIS" senza ulteriori riferimenti. In relazione a detta circostanza e prudenzialmente la sottoscritta ha provveduto quindi a richiedere una verifica alla "Agenzia delle Entrate" sia a nome della debitrice esecutata OMISSIS (OMISSIS) che a nome della comproprietaria sig.ra OMISSIS (OMISSIS) - che risultano essere le proprietarie per la quota indivisa di 1/2 ciascuna in morte della sig.ra OMISSIS apertasi in data OMISSIS (denuncia di successione registrata a OMISSIS in data 26.07.2022 al n. 31 Vol 9990 e trascritta a OMISSIS il 16.04.2024 ai nn. 19730/14410 devoluta per testamento) - sia con riferimento agli altri codici fiscali (OMISSIS e OMISSIS) . **L'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale della Lombardia, a seguito di tale richiesta, ha dichiarato che "sulla base delle informazioni fornite nella banca dati non risultano registrati contratti di locazione attivi" (v. richiesta della sottoscritta e dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, allegato 9).** In relazione a ciò, fatti salvi elementi non noti e non verificabili e/o fatti salvi errori di controllo effettuati dall' Agenzia delle Entrate, il bene risulta allo stato libero e non gravato da contratti in essere.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il motivo che presiede alla valutazione degli immobili costituisce, in sintesi, quel punto di osservazione da cui non si può prescindere al fine di pervenire alla stima più confacente alle ragioni che l'hanno ispirata. Poiché trattasi di stima finalizzata alla determinazione del "più probabile valore di mercato, in condizioni vendita forzata" la scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'immobile debba essere valutato sia quella:

1) del più probabile "valore di mercato", che viene definito come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

2) del più probabile "valore di vendita forzata". Secondo gli standard internazionali di valutazione il termine di "vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing." Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze

ze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Per pervenire alla stima del più probabile "valore di mercato", il più possibile aderente alla realtà, la scrivente ha:

- considerato le condizioni di manutenzione e conservazione oltre che le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato (per la quota di 1/2);
- adottato il criterio di stima sintetico, che si attua comparando l'immobile da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi di vendita, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, operando aggiustamenti e correzioni in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da quello oggetto di stima. La comparazione è stata operata analizzando per quanto possibile il mercato immobiliare nel medesimo segmento immobiliare dell'immobile da valutare. Detti dati sono stati inoltre confrontati con i valori medi desunti dalle ulteriori fonti di informazione a disposizione (Osservatorio OMI fornito dall'Agenzia delle Entrate e pubblicazioni Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni - Osservatorio immobiliare di Bergamo e Provincia);
- adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima, nel contesto della procedura esecutiva;

Per determinare il più probabile "valore di mercato in condizioni di vendita forzata", come valore derivato dal più probabile "valore di mercato", si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva che si possono riassumere in:

- minor attività di marketing e di pubblicità;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le sopra descritte motivazioni, valutata altresì la "mancanza di garanzia" del bene venduto, si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato (determinato come sopra esposto e al netto delle ulteriori decurtazioni di valore che si è reputato opportuno applicare in base agli accertamenti tecnici svolti), in condizioni di vendita forzata, sia pari al più probabile valore di mercato (determinato come testé esposto), ridotto di una percentuale media minima del 15%.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI

Consultazione prezzi di vendita pubblicati nel medesimo segmento immobiliare di zona ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00 -1.600,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Pubblicazione Valore Case e Terreni 2024 (per immobili non recenti 15 - 40 1.400,00-1.500,00 €/mq)

Listino Immobiliare 2024 (per immobili non recenti 21-50 anni 800,00-1.100,00 €/mq)

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento posto al quinto piano con box e cantina. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo, con annesso Cantina Bergamo (BG), Via Magrini, 9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 170.456,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P5	108,00	€ 1.550,00	€ 167.400,00
Balconi P5	7,76	€ 1.550,00	€ 12.028,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 179.428,00
Conformità urbanistico/edilizia da riverificare al momento e preliminarmente all'acquisto: ulteriore decurtazione applicata per variabili detrazione del 5.00%			€ -8.971,40
Valore Finale			€ 170.456,60
Valore corpo			€ 170.456,60
Valore accessori			€ 20.500,00
Valore complessivo intero			€ 190.956,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.478,30

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 posto al quinto piano con box e cantina	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo, con annesso Cantina	115,76	€ 190.956,60	€ 95.478,30

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 28.643,49
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.156,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 149.657,11
Valore diritto e quota	€ 74.828,56

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 74.800,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Non noto. Atto di provenienza "Donazione tra privati" e poi successione con riunione di usufrutto.

Allegati

- 1 - Visura storica fg. 78 mapp. 932 sub. 22
- 2 - Visura storica fg. 78 mapp. 932 sub. 30
- 3 - Docfa di variazione planimetria catastale fg. 78 mapp. 932 sub. 22
- 4 - Planimetria catastale fg. 78 mapp. 932 sub. 30
- 5 - Nota di trascrizione Atto Parimbelli del 15.08.1978 Rep. 25424
- 6 - Tabelle millesimali (allegato C all'Atto Parimbelli Rep. 22668)
- 7 - Allegati D ed E all'Atto Parimbelli n. Rep. 12667 (planimetria e note di voltura catastale)
- 8 - Comunicazione mail Comune di Bergamo
- 9 - Comunicazione pec con Ufficio del Registro (Agenzia delle Entrate)
- 10 - Documentazione fotografica integrativa
- 11 - Interrogazione urbanistica Geoportale di Bergamo (stralci)
- 12 - Interrogazione urbanistica Geoportale di Bergamo (norme)
- 13 - Stralcio documentale Accesso Atti presso UTC Comune di Bergamo
- 14 - Sovrapposizioni rilievo-progetto appartamento
- 15 - Sovrapposizione rilievo-progetto cantina e box
- 16 - Sommario rilievo metrico dello stato di fatto
- 17 - Donazione
- 18 - Successione
- 19 - Documentazione fornita dall'Amministratore

03-07-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Barbara Cerasani Gotti