

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 510/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



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 **Vertova (BG)**
Località/Frazione
Cinque Martiri, 20

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A - Appartamento con sottotetto	5
Corpo: B - autorimessa	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE.....	7
Corpo: A - Appartamento con sottotetto	7
Corpo: B - autorimessa	11
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: A - Appartamento con sottotetto.....	14
Corpo: B - autorimessa	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: A - Appartamento con sottotetto	15
Corpo: B - autorimessa	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	18
Corpo: A - Appartamento con sottotetto	18
Corpo: B - autorimessa	18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	18
Corpo: A - Appartamento con sottotetto	19
Corpo: B - autorimessa	19
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: A - Appartamento con sottotetto	19
Corpo: B - autorimessa	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	20
Corpo: A - Appartamento con sottotetto	20
Corpo: B - autorimessa	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	22
11. STATO DI POSSESSO	22
Corpo: A - Appartamento con sottotetto	22

Corpo: B - autorimessa	22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	22
Criterio di stima	22
Fonti d'informazione.....	22
Valutazione corpi	23
Adegamenti e correzioni della stima	24
Prezzo base d'asta del lotto.....	24
Regime fiscale della vendita.....	24



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2025 alle 09:30
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: 21-11-2024
Data giuramento: 22-11-2024
Data sopralluogo: 11-01-2025

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 effettuato l'accesso agli immobili oggetto di procedura per svolgere le rituali attività peritali l'11/01/2025, ovvero data in cui è stato possibile procedere ad una ricognizione degli spazi, interni ed esterni, nonché delle parti comuni del compendio; l'accertamento si è svolto regolarmente alla presenza dell'occupante degli immobili. Sono state effettuate, inoltre, tutte le verifiche della documentazione reperita tramite: - consultazione telematica presso il portale della Agenzia delle Entrate (07/01/2025); - conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo (10/01/2025); - accesso agli atti UTC di Vertova (richiesta in data 07/01/2025 - accesso in data 29/01/2025), - ufficio anagrafe del comune di Vertova (29/01/2025); ed ogni altra operazione ritenuta necessaria. Si perviene, dunque, alle risultanze contenute nella presente relazione peritale.



Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - Appartamento con sottotetto.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cinque Martiri, 20****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: L'esecutata nata in REPUBBLICA POPOLARE CINESE (EE) il 09/01/1987 risulta cancellata in data 23/11/2012 dall'Anagrafe Nazionale della popolazione residenza, in quanto emigrata emigrata nella cittadina d'origine (Hebei).

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]
 foglio 11, particella 141, subalterno 4, indirizzo Cinque Martiri, 16, piano 1, comune Vertova, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 4, rendita € Euro 433,82

Derivante da: Dati di classamento - dall'impianto al 01/01/1992 Comune di VERTOVA (L795) (BG), Foglio 11 Particella 141 Subalterno 4, Rendita: Lire 936, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,0 vani, il tutto derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987. - dal 01/01/1992 Comune di VERTOVA (L795) (BG), Foglio 11 Particella 141 Subalterno 4, Rendita: Euro 433,82, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,0 vani Partita: 1133, il tutto derivante da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992. Dati di superficie Comune di VERTOVA (L795) (BG), Foglio 11 Particella 141 Subalterno 4, Totale: 113 m2, Totale escluse aree scoperte : 109 m2, il tutto derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 (Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 05/11/1980, prot. n. 000003388). Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Comune di VERTOVA (L795)(BG) Foglio 11 Particella 141 Sub. 4 1. OMISSIS (CF OMISSIS), nato a VERTOVA (BG) il 21/09/1938 - dall'impianto al 11/03/2008, Diritto di Proprietà per 1000/1000, derivante dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987. - dal 11/03/2008 Diritto di Proprietà per 1/1, derivante dall'atto del 11/03/2008 Pubblico ufficiale LETIZIA ANDREA Sede GANDINO (BG) Repertorio n. 32013 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11408.1/2008 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/03/2008.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non presenti. Nell'atto di compravendita, viene specificato che: la vendita dell'immobile comprende, tutte le accessioni, annessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e/o passive eventualmente esistenti; comprende, altresì, la quota proporzionale di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato, di cui quanto venduto è parte, così come indicate dall'art. 1117 cod. civ.e dai titoli di provenienza. La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che il cortile al piano terra è comune a tutto il fabbricato.

Confini: Per l'appartamento: - tutti e quattro i prospetti su enti comuni (cortile). Per il sottotetto: - lati Nord, Est e Sud prospetti su enti comuni (cortile); - lato Ovest vano scala comune e con altra proprietà.

Note: Alla data del sopralluogo è emerso che gli immobili sono accessibile dal n. 20 di via Cinque Martiri (così come indicato anche nel Certificato di residenza reperito), riscontrando un disallineamento toponomastico del numero civico risultante presso il Catasto, ovvero il n. 16.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si dichiara la rispondenza tra i dati catastali dell'immobile con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B - autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cinque Martiri, 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: L'esecutata nata in REPUBBLICA POPOLARE CINESE (EE) il 09/01/1987 risulta cancellata in data 23/11/2012 dall'Anagrafe Nazionale della popolazione residente, in quanto emigrata emigrata nella cittadina d'origine (Hebei).

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 11, particella 141, subalterno 2, indirizzo Cinque Martiri, 16, piano SEM, comune Vertova, categoria C/6, classe U, consistenza 35 m2, rendita € Euro 75,92

Derivante da: Dati di classamento - dall'impianto al 01/01/1992 Comune di VERTOVA (L795) (BG), Foglio 11 Particella 141 Subalterno 2, Rendita: Lire 175, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 35 m2, il tutto derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987. - dal 01/01/1992 Comune di VERTOVA (L795) (BG), Foglio 11 Particella 141 Subalterno 2, Rendita: Euro 75,92, Categoria C/6a, Classe U, Consistenza 35 m2, il tutto derivante da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992. Dati di superficie Comune di VERTOVA (L795) (BG), Foglio 11 Particella 141 Subalterno 2, Totale: 42 m2, il tutto derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 (Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 05/11/1980, prot. n. 000003386). Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Comune di VERTOVA (L795)(BG) Foglio 11 Particella 141 Sub. 2 1. OMISSIS (CF OMISSIS), nato a VERTOVA (BG) il 27/02/1941, dall'impianto al Diritto di Proprietà per 1000/1000, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987. 2. OMISSIS (CF PRSMRA13B48Z110B), nata in FRANCIA (EE) il OMISSIS, dall'impianto al Diritto di: Da verificare usufruttuario, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987. 1. OMISSIS (CF OMISSIS), nato a VERTOVA (BG) il 27/02/1941, dall'impianto al 30/10/1997, Diritto di Proprietà per 1000/1000, derivante da Documento Voltura in atti dal 15/05/1990, Registrazione UR (n. 59401/1987). 1. OMISSIS (CF OMISSIS), nato a VERTOVA (BG) il 21/09/1938, dal 30/10/1997 al 11/03/2008, Diritto di Proprietà per 1/1, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 30/10/1997 Pubblico ufficiale GRAZIA COPPOLA Sede GAZZANIGA (BG), Repertorio n. 114388 - PERMUTA 24283/97 Voltura n. 23506.1/2008 - Pratica n. BG0272509 in atti dal 13/08/2008. 1.

Diritto di Proprietà per 1/1, Atto del 11/03/2008, Pubblico ufficiale LETIZIA ANDREA Sede GANDINO (BG), Repertorio n. 32013 COM-PRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11409.1/2008 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/03/2008.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non presenti. Nell'atto di compravendita, viene specificato che: la vendita dell'immobile comprende, tutte le accessioni, annessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e/o passive eventualmente esistenti; comprende, altresì, la quota proporzionale di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato, di cui quanto venduto è parte, così come indicate dall'art. 1117 cod. civ.e dai titoli di provenienza.

Confini: Iniziando da nord e ruotando in senso orario: terrapieno, corte comune, corte comune, area comune di manovra ed altra autorimessa distinta con la particella 141 sub 1.

Note: Alla data del sopralluogo è emerso che gli immobili sono accessibile dal n. 20 di via Cinque Martiri (così come indicato anche nel Certificato di residenza reperito), riscontrando un disallineamento toponomastico del numero civico risultante presso il Catasto, ovvero il n. 16.

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 pignoramento sono situati nel comune di Vertova, comune situato sulla destra orografica della media val Seriana (in corrispondenza della confluenza del torrente Vertova nel fiume Serio), ad un'altezza compresa tra i 395 m s.l.m., della piana alluvionale, ai circa 1900 m delle propaggini del monte Alben.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole (infanzia, primaria e secondaria di I grado (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Albino, Clusone.

Attrazioni paesaggistiche: Valle Vertova, impianti sciistici nelle vicinanze..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Caravaggio (Orio al serio - Bg) 30 km, Casello autostradale di Seriate 25 km, Stazione Teb Albino 9 km, Linea S Bergamo Trasporti (Bergamo - Bratto) 1,4 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Appartamento con sottotetto**

Trattasi di edificio che si articola su quattro piani, di cui tre fuori terra (un'abitazione per piano) e sottotetto a rustico fruibile (non abitabile), nonché autorimessa al piano seminterrato. A completamento dell'immobile vi è un giardino e cortile comuni che delimitano l'intero fabbricato.

L'appartamento oggetto di procedura esecutiva, posto al piano primo, è composto da: cucina, bagno, quattro vani, disimpegno e terrazzo (lungo tutto il prospetto sud) con annesso locale sottotetto (porzione), al piano superiore ed il tutto accessibile da vano scala comune che, proseguendo dal piano primo, conduce al sottotetto (in questo tratto la scala si presenta rustica e priva di parapetto).

Tutto il locale sottotetto, non suddiviso fisicamente, si presenta a rustico ed adibito a locale di sgombero e luogo in cui è collocata la caldaia a servizio dell'appartamento sottostante.

Superficie complessiva di circa mq **170,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1967-1970 - inizio lavori in data antecedente al 2 settembre 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 m (appartamento) - 1.45 m (altezza media sottotetto)

L'intero fabbricato è composto da n. tre e un piano sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. due e un piano sottotetto e di cui interrati n. un seminterrato

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: a seguito del sopralluogo effettuato l'11/01/2025, con visione di tutti i locali del compendio pignorato, si è constatato il pessimo stato di conservazione della struttura, dei materiali nonché degl'impianti (da rinnovare completamente), rilevando, altresì, un ambiente insalubre e fatiscente in conseguenza di infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto.

Alla luce di tutto ciò, si ritiene l'immobile non in possesso dei requisiti minimi di abitabilità.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. Note: parapetto in ferro
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno Note: gronda con tavelle
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce

	<p>materiale: c.a.</p> <p>Note: fondazioni perimetrali e di spina costituite in getto di calcestruzzo leggermente armato.</p>
Scale	<p>tipologia: a rampa unica</p> <p>materiale: graniglia</p> <p>ubicazione: interna</p> <p>servoscala: assente</p> <p>Note: scale interne in gradini prefabbricati</p>
Solai	<p>tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera</p>
Strutture verticali	<p>materiale: c.a.</p> <p>Note: muratura di elevazione in getto di calcestruzzo armato fino quota orditura prima soletta.</p>
Strutture verticali	<p>materiale: muratura</p> <p>Note: muratura di elevazione di spina in mattoni pieni</p>
Strutture verticali	<p>materiale: pietrame</p> <p>Note: muratura di elevazione in pietrame legata con malta di cemento.</p>
Travi	<p>materiale: c.a.</p> <p>Note: travi di spina in spessore di soletta in c.a. ed architravi in c.a.</p>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	<p>tipologia: ante a battente</p> <p>materiale: alluminio</p> <p>protezione: tapparelle</p> <p>Note: Serramenti dotati di verocamera.</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: legno e vetro</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole in cotto</p> <p>coibentazione: inesistente</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica</p>
Rivestimento	<p>materiale: piastrelle di ceramica</p> <p>Note: rivestimento bagno e cucina</p>
Impianti	
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia</p> <p>tensione: 220V</p>
Gas	<p>tipologia: con tubazioni a vista</p> <p>alimentazione: metano</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia</p> <p>alimentazione: diretta da rete comunale</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sottotraccia. Non vi è stato modo di verificarne l'esistenza.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Caldaia a gas, elementi radianti in ghisa alimentati da canalizzazioni a vista. Non vi è stato modo di verificarne il

funzionamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

NO



Corridoio



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

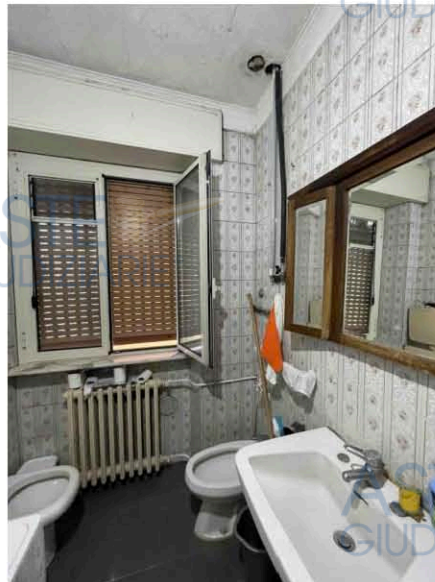


Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Locale

ASTE
GIUDIZIARIE®Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - autorimessa**ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi di edificio che si articola su quattro piani, di cui tre fuori terra (un'abitazione per piano) e sottotetto a rustico fruibile (non abitabile), nonché autorimessa al piano seminterrato. A completamento dell'immobile vi è un giardino e cortile comuni che delimitano l'intero fabbricato.

L'autorimessa, al piano seminterrato, è accessibile tramite stradina comune carrabile, con pendenza, in salita rispetto al piano della strada comunale.

Superficie complessiva di circa mq **42,00**

E' posto al piano: piano seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1967-1970 - inizio lavori in data antecedente al 2 settembre 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.70 m (una porzione) - 2.90 m (altra porzione)

L'intero fabbricato è composto da n. tre e un piano sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. due e un piano sottotetto e di cui interrati n. un seminterrato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: a seguito del sopralluogo effettuato l'11/01/2025, con visione di tutti i locali del compendio pignorato, si è constatato il pessimo stato di conservazione della struttura, dei materiali nonché degli impianti (da rinnovare completamente), rilevando, altresì, un ambiente fatiscente in conseguenza di infiltrazioni di acqua provenienti dalle pareti perimetrali, nonché dal terrazzo soprastante. Alla luce di tutto ciò, si ritiene l'immobile in condizioni mediocri.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V
<i>Idrico</i>	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	canalizzazioni a vista. Non vi è stato modo di verificarne l'esistenza.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO

Note generali impianti: Rilevata la presenza di diverse canalizzazioni (acqua, gas, connessione canna fumaria) a servizio del locale, ma di cui non si è potuto accertare il funzionamento.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 11
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cinque Martiri, 20

Numero pratica: 466

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione adibito a civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/03/1964 al n. di prot. 255

Abitabilità/agibilità in data 13/04/1970 al n. di prot. 286

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con sottotetto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cinque Martiri, 20

Numero pratica: 381

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: Ampliamento fabbricato sul lato est e tetto a due falde anziché a 4

Oggetto: Condono Edilizio

Presentazione in data 25/06/1987 al n. di prot. 3672

Rilascio in data 20/01/1993 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con sottotetto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cinque Martiri, 20

Numero pratica: 466

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione adibito a civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/03/1964 al n. di prot. 255

Abitabilità/agibilità in data 13/04/1970 al n. di prot. 286

Dati precedenti relativi ai corpi: B - autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cinque Martiri, 20

Numero pratica: 381

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: Ampliamento fabbricato sul lato est e tetto a due falde anziché a 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 13
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Oggetto: Condono Edilizio
 Presentazione in data 25/06/1987 al n. di prot. 3672
 Rilascio in data 20/01/1993 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Appartamento con sottotetto.
 Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cinque Martiri, 20**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - nel piano sottotetto manca una finestra, sul prospetto est, non realizzata secondo quanto depositato presso l'UTC.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria o titolo equivalente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Dall'esame della documentazione fornita dall'UTC, risulta che l'immobile è stato regolarmente edificato: vi è una dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio (di cui l'art. 40 della legge 47/1985) in cui si attesta che le opere oggetto di successivo Condono Edilizio erano state già eseguite, nell'anno 1970, ovvero durante la realizzazione dello stesso fabbricato. Si è constatata, però, una non compiuta raffigurazione delle opere oggetto di condono edilizio tali da poter appurare e verificare, in modo univoco, la corrispondenza tra quanto depositato (e quindi condonato), con lo stato dei luoghi, ossia le opere eseguite ed oggetto di regolarizzazione (mancano sia gli elaborati grafici dei quattro prospetti che le quote delle aperture nelle planimetrie). Alla luce di tali considerazioni, tuttavia, durante il sopralluogo si è riscontrata una non corrispondenza tra lo stato dei luoghi con quanto condonato e agli atti. Nella porzione oggetto di procedura esecutiva, il prospetto est, al piano sottotetto, si presenta privo della finestra centrale che era stata rappresentata nell'ultima planimetria depositata (pratica condono edilizio). Il futuro aggiudicatario dovrà, con il proprio tecnico di fiducia, attivarsi ad acquisire le indicazioni da parte dell'UTC per valutare e definire le azioni necessarie per aggiornare/sanare la situazione delle suddette incongruenze (cfr. allegato "Stato dei Luoghi - comparazione"). I costi stimati, in questa fase, dovranno intendersi orientativi, in quanto suscettibili di diverse variabili, ovvero si dovrà tenere conto dei costi previsti per l'iter burocratico a cui va aggiunto la parcella del professionista. La scrivente, in virtù di ciò, nella sezione "Valorizzazione - Aggiunte e detrazioni al valore ordinario", ha considerato, in percentuale, una spesa prudenziale.

Note generali: Si segnala, inoltre, la presenza di partito murario divisorio (con porta di accesso ad altra proprietà), non riportato negli elaborati grafici della pratica edilizia in sanatoria, nel vano scala comune di accesso all'immobile e ai sottotetti. Tale situazione andrebbe, in ogni caso, valutata, regolarizzata e sostenuta insieme alla parte comproprietaria e confinante.

**Identificativo corpo: B - autorimessa.
 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cinque Martiri, 20**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverso uso del locale ed assenza di piccola apertura sul prospetto sud.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria o titolo equivalente

Descrizione delle opere da aggiornare: ripristino dello stato dei luoghi con l'adeguamento del locale all'uso a cui è stato preposto, ovvero autorimessa con la regolarizzazione dell'apertura autorizzata, non realizzata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Dall'esame della documentazione fornita dall'UTC, risulta che l'immobile è stato regolarmente edificato: vi è una dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio (di cui l'art. 40 della legge 47/1985) in cui si attesta che le opere oggetto di successivo Condono Edilizio erano state già eseguite, nell'anno 1970, ovvero durante la realizzazione dello stesso fabbricato. Si è constatata, però, una non rispondente raffigurazione delle opere oggetto di condono edilizio tali da poter appurare e verificare, in modo univoco, la corrispondenza tra quanto depositato (e quindi condonato), con lo stato dei luoghi rilevato, tra le opere eseguite ed oggetto di regolarizzazione: - manca la piccola apertura sul prospetto sud in corrispondenza della porzione di autorimessa adiacente al portone di accesso;

- non è possibile verificare la regolarità delle dimensioni della finestra presente sul prospetto sud; - è presente un soppalco formato da una struttura in legno, murata nelle estremità, avente un assito realizzato con elementi a secco di cui, presso l'UTC non esiste alcun titolo. Tale manufatto così com'è, secondo la giurisprudenza attuale potrebbe rientrare nell'ambito degli interventi edilizi minori, per i quali il titolo abilitativo non è richiesto, in quanto non vi è un incremento della superficie dell'immobile (non fruibile dalle persone), quindi, senza incidere sul carico urbanistico; - si è rilevata, inoltre, la presenza di specifiche attrezzature per la preparazione di cibo (quali lavello e piano cottura con doppio bruciatore in ghisa, di tipo professionale, dotato di cappa aspirante connessa a importante canna fumaria ben visibile sul prospetto est), nonché più canalizzazioni a vista (acqua, luce e gas) in prossimità di questa area del locale. Ciò farebbe ipotizzando, se pur in uno stato dismesso, un uso diverso/improprio e/o promiscuo del local rispetto a quello per cui è preposto, ovvero autorimessa e per tale motivo il locale non si può considerare a norma. Alla luce di tutte le incongruenze di cui sopra (considerata, inoltre, la precarietà degli elementi presenti), il futuro aggiudicatario dovrà, con il proprio tecnico di fiducia, attivarsi ad acquisire le indicazioni, da parte dell'UTC, per valutare e definire le azioni necessarie per aggiornare e/o sanare la situazione delle suddette incongruenze (cfr. allegato "Stato dei Luoghi - comparazione"). Per questo, la scrivente, nella sezione "Valorizzazione - Aggiunte e detrazioni al valore ordinario", ha considerato una spesa prudenziale in percentuale.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento con sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cinque Martiri, 20

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n. 1 del 26 aprile 2024
Zona omogenea:	Zona R4 - residenziale da consolidare
Norme tecniche di attuazione:	Art. 50. Il PGT identifica le aree residenziali di recente formazione collocate in contesti con criticità ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche assoggettandole al contenimento dello stato di fatto. Salvo le limitazioni di natura idrogeologica agli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 66 relative agli "Edifici esistenti nel sistema ambientale". La superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010). Art. 66. Edifici esistenti nel sistema ambientale Gli edifici esistenti nel sistema ambientale sono, con riferimento alla destinazione d'uso, suddivisi nelle seguenti Categorie: A. edifici con destinazione agricola comprendenti l'abitazione del conduttore del fondo e dei soggetti assimilabili, le stalle, le attrezzature, le infrastrutture agricole, ecc.; sono compresi in questa categoria tutti gli edifici dei quali non sia documentabile una diversa legittima destinazione; B. edifici con destinazione residenziale, turistica, terziaria risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967; C. edifici con destinazioni produttiva risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967. Tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale possono avere destinazione agricola. Per gli edifici di Categoria B sono confermate le destinazioni regolarmente autorizzate. Per gli edifici di Categoria C (produttivi) si applicano le disposizioni dell'articolo 59. Per gli edifici esistenti, esclusi quelli di interesse storico e architettonico di grado I e II di cui all'articolo 42, sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SL e della SCOP esistenti maggiorate dell'ampliamento di seguito specificato. In caso di demolizione e ricostruzione è ammesso l'accorpamento di fabbricati e/o limitate variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento paesaggistico del nuovo fabbricato. Per gli edifici di Categoria A, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il soppalco (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 15% della STOT (Superficie lorda) e della SCOP (Superficie coperta) esistenti alla data di adozione del PGT (20

	<p>ottobre 2010) e comunque con un massimo di mq 20 di STOT. Per gli edifici di Categoria B, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 20% della STOT e della SCOP esistenti alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) e comunque non superiore a 40 mq di STOT per ciascun edificio. Per gli edifici di Categoria A e B gli eventuali ampliamenti realizzati dopo la data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) devono esser detratti dai suddetti ampliamenti. L'ampliamento, fermi restando i limiti suddetti, potrà essere realizzato anche per interventi successivi. Per gli edifici di Categoria A esistenti è ammessa la destinazione residenziale, purché: - il loro titolo abilitato non sia stato rilasciato successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo; - non facciano parte di aziende agricole attive nel quinquennio precedente alla richiesta di cambio d'uso. Sono esclusi dalla possibilità di cambio d'uso i fabbricati per attrezzature ed infrastrutture agricole (stalle, capannoni, ecc.) con SCOP maggiore di mq 250. Il cambio di destinazione è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che preveda: - l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.); - l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti; - l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo; - il divieto di realizzare nuove recinzioni e nuove strade di accesso salvo brevi tratti di raccordo alla viabilità esistente. L'estensione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti nel sistema ambientale entro la quale è ammessa la realizzazione di recinzioni, di strutture accessorie, di autorimesse interrato, ecc. al servizio del fabbricato residenziale è convenzionalmente pari a cinque volte la SCOP. Per gli edifici esistenti nel sistema ambientale le aree esterne pavimentate e/o impermeabilizzate non potranno complessivamente eccedere il 40% della SCOP. Per gli edifici residenziali destinati al conduttore del fondo il cambio di destinazione d'uso a residenza è ammesso esclusivamente qualora: - l'immobile sia pervenuto all'attuale proprietario per successione; - l'azienda agricola abbia cessato l'attività da almeno 5 anni; - siano decorsi almeno 15 anni dal rilascio del titolo abilitativo che li ha autorizzati. Il cambio d'uso è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione come per le nuove costruzioni.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

Identificativo corpo: B - autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cinque Martiri, 20

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n. 1 del 26 aprile 2024
Zona omogenea:	Zona R4 - residenziale da consolidare
Norme tecniche di attuazione:	Art. 50. Il PGT identifica le aree residenziali di recente formazione collocate in contesti con criticità ambientali, paesaggistiche,

idrogeologiche assoggettandole al contenimento dello stato di fatto. Salvo le limitazioni di natura idrogeologica agli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 66 relative agli "Edifici esistenti nel sistema ambientale". La superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010). Art. 66. Edifici esistenti nel sistema ambientale Gli edifici esistenti nel sistema ambientale sono, con riferimento alla destinazione d'uso, suddivisi nelle seguenti Categorie: A. edifici con destinazione agricola comprendenti l'abitazione del conduttore del fondo e dei soggetti assimilabili, le stalle, le attrezzature, le infrastrutture agricole, ecc.; sono compresi in questa categoria tutti gli edifici dei quali non sia documentabile una diversa legittima destinazione; B. edifici con destinazione residenziale, turistica, terziaria risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967; C. edifici con destinazioni produttiva risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967. Tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale possono avere destinazione agricola. Per gli edifici di Categoria B sono confermate le destinazioni regolarmente autorizzate. Per gli edifici di Categoria C (produttivi) si applicano le disposizioni dell'articolo 59. Per gli edifici esistenti, esclusi quelli di interesse storico e architettonico di grado I e II di cui all'articolo 42, sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SL e della SCOP esistenti maggiorate dell'ampliamento di seguito specificato. In caso di demolizione e ricostruzione è ammesso l'accorpamento di fabbricati e/o limitate variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento paesaggistico del nuovo fabbricato. Per gli edifici di Categoria A, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 15% della STOT (Superficie lorda) e della SCOP (Superficie coperta) esistenti alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) e comunque con un massimo di mq 20 di STOT. Per gli edifici di Categoria B, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 20% della STOT e della SCOP esistenti alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) e comunque non superiore a 40 mq di STOT per ciascun edificio. Per gli edifici di Categoria A e B gli eventuali ampliamenti realizzati dopo la data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) devono esser detratti dai suddetti ampliamenti. L'ampliamento, fermi restando i limiti suddetti, potrà essere realizzato anche per interventi successivi. Per gli edifici di Categoria A esistenti è ammessa la destinazione residenziale, purché: - il loro titolo abilitato non sia stato rilasciato successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo; - non facciano parte di aziende agricole attive nel quinquennio precedente alla richiesta di cambio d'uso. Sono esclusi dalla possibilità di cambio d'uso i fabbricati per attrezzature ed infrastrutture agricole (stalle, capannoni, ecc.) con SCOP maggiore di mq 250. Il cambio di destinazione è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che preveda: - l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.); - l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti; - l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo; - il divieto di realizzare nuove recinzioni e nuove strade di accesso salvo brevi tratti di raccordo alla viabilità esistente. L'estensione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti nel sistema ambientale entro la quale è ammessa la realizzazione di recinzioni, di strutture accessorie, di

	<p>autorimesse interrante, ecc. al servizio del fabbricato residenziale è convenzionalmente pari a cinque volte la SCOP. Per gli edifici esistenti nel sistema ambientale le aree esterne pavimentate e/o impermeabilizzate non potranno complessivamente eccedere il 40% della SCOP. Per gli edifici residenziali destinati al conduttore del fondo il cambio di destinazione d'uso a residenza è ammesso esclusivamente qualora: - l'immobile sia pervenuto all'attuale proprietario per successione; - l'azienda agricola abbia cessato l'attività da almeno 5 anni; - siano decorsi almeno 15 anni dal rilascio del titolo abilitativo che li ha autorizzati. Il cambio d'uso è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione come per le nuove costruzioni.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento con sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cinque Martiri, 20

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

Note: A seguito del sopralluogo presso l'immobile si attesta la rispondenza della planimetria catastale (distribuzione degli spazi interni, nonché la perimetrazione) rispetto allo stato dei luoghi.

Identificativo corpo: B - autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cinque Martiri, 20

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

Note: A seguito del sopralluogo presso gli immobili si attesta la rispondenza della planimetria catastali rispetto allo stato dei luoghi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Note: pervenire ai signori ciascuno per quota di 1/2 Piena proprietà (terreno al n. 285b-232b) da potere di TONOLINI Lorenzo nato il 18/09/1905 a Vertova (Bg)

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 11/03/2008. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: pervenire da OMISSIS nata il OMISSIS a OMISSIS (Francia)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'immobile oggetto di pignoramento pervenire da Signor OMISSIS (OMISSIS)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente (Certificazione notarile del 14/11/2024 agli atti a firma del notaio dottor Antonio Trotta) e dalle successive operazioni di verifica effettuate dalla scrivente (telematicamente sul portale dell'Agenzia delle Entrate), la trascrizione dei titoli d'acquisto, nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta completa. Il tutto come meglio descritto al punto "Passaggi di proprietà" della

presente.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con sottotetto

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

Note: Immobile pervenire da OMISSIS (OMISSIS)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'immobile oggetto di pignoramento pervenire da Signor OMISSIS (OMISSIS) in comunione legale con OMISSIS (OMISSIS)

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente (Certificazione notarile del 14/11/2024 agli atti a firma del notaio dottor Antonio Trotta) e successive operazioni di verifica effettuate dalla scrivente (telematicamente sul portale dell'Agenzia delle Entrate), la trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa. Il tutto come meglio descritto al punto "Passaggi di proprietà".

Dati precedenti relativi ai corpi: B - autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/03/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 192096,00; Importo capitale: € 96048,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/11/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con sottotetto

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/03/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 192096,00; Importo capitale: € 96048,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/11/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - autorimessa

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 con sottotetto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vertova (BG), Cinque Martiri, 20

Dalle visure catastali, dagli atti del ventennio, nonché dalla relazione notarile, facenti parte nel fascicolo della procedura, risulta che il bene oggetto di esecuzione immobiliare non sia gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vertova (BG), Cinque Martiri, 20

Dalle visure catastali, dagli atti del ventennio, nonché dalla relazione notarile, facenti parte 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 con sottotetto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vertova (BG), Cinque Martiri, 20

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'immobile non è parte di condominio. **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: Nessuno.

Altre informazioni:

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è accessibile esclusivamente tramite scala esterna e poi vano scale; non vi sono dispositivi che possano agevolare il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

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 pignorata risulta sprovvista di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

Identificativo corpo: B - autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vertova (BG), Cinque Martiri, 20

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'immobile non è parte di condominio. **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: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessuno.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Locale 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 con sottotetto

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 verificato 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	105,00	1,00	105,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	14,00	0,25	3,50
Sottotetto	sup lorda di pavimento	51,00	0,10	5,10
		170,00		113,60

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 - 2024

Zona: Vertova

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: B - autorimessa**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
Box	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
		42,00		42,00

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 - 2024

Zona: Vertova

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 700

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Gli immobili, per loro natura e conformazione, sono già distinti. La scrivente, alla luce di quanto constatato in loco e depositato agli atti, ha ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, in quanto rende più "appetibile" l'acquisto dell'intero compendio, vista anche la scarsità dei parcheggi in zona.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A - Appartamento con sottotetto**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vertova (BG), Cinque Martiri, 20

Altro Signor OMISSIS con familiari con altro soggetto senza alcun titolo.

Note: Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/01/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere all'interno del compendio pignorato, nell'immobile non era presente l'esecutata che risulta emigrata all'estero (cfr. All. Certificati). Da quanto constatato, l'immobile risultava occupato dal Signor OMISSIS insieme a moglie, figlio, padre (infermo), madre ed altro componente (questi due ultimi non presenti al momento del sopralluogo), così come riportato nel Certificato di stato di famiglia del 12/12/2024 (parte integrante della relazione, del 19/12/2024, del Custode), ma dove risulta anche altro soggetto (non presente al momento del sopralluogo di gennaio), non parente, a suo dire, del Sig. OMISSIS. La scrivente, al momento degli accertamenti relativi al possesso dei beni pignorati, effettuati presso gli Uffici del comune di Vertova (in data 29/01/2025), ha constatato che il Sig. OMISSIS e familiari, occupanti gli immobili pignorati, in data 24/01/2024, hanno fatto richiesta di variazione di residenza, sempre allo stesso numero civico, ovvero nell'immobile posto al piano sottostante a quello pignorato. Nell'attuale richiesta di stato di famiglia e residenza risulta solo il Sig. OMISSIS e familiari, mentre non compare più il Sig. OMISSIS il quale, al momento, risultava non reperibile (cfr. All. - Certificati).

Identificativo corpo: B - autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vertova (BG), Cinque Martiri, 20

Altro Signor OMISSIS con familiari con altro soggetto senza alcun titolo.

Note: Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/01/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere all'interno del compendio pignorato, nell'immobile non era presente l'esecutata che risulta emigrata all'estero (cfr. All. Certificati). Per maggiori specifiche, si rimanda alla nota corrispondente della sezione "disponibilità" del corpo A - appartamento.

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 (per tenenze esclusive, oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, ecc.).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Vertova; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari nella microzona e OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia delle Entrate - I^a semestre 2024.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La quotazione dei singoli appartamenti

in tutto il paese di Vertova è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è, comunque, compresa tra 645 €/m² e 1.150 €/m². Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone di Vertova è compreso tra 700 €/m² e 1.100 €/m² per la compravendita.; Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia (F.I.M.A.A.); Case&Terreni osservatorio immobiliare 2024 - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia..

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento con sottotetto. Abitazione di tipo economico [A3]

Vertova (BG), Cinque Martiri, 20

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.115,20.

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".

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	105,00	€ 750,00	€ 78.750,00
Terrazzo	3,50	€ 750,00	€ 2.625,00
Sottotetto	5,10	€ 750,00	€ 3.825,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.200,00
immobile da ristrutturare detrazione del 20.00%			€ -17.040,00
iter burocratico per la conformità edilizia detrazione del 3.00%			€ -2.044,80
Valore corpo			€ 66.115,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.115,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.115,20

B - autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Vertova (BG), Cinque Martiri, 20

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.498,50.

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".

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	42,00	€ 640,00	€ 26.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.880,00

immobile da bonificare detrazione del 7.00%	€ -1.881,60
aggiornamento con stato dei luoghi legittimato detrazione del 6.00%	€ -1.499,90
Valore corpo	€ 23.498,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 23.498,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 23.498,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento con sottotetto	Abitazione di tipo economico [A3]	113,60	€ 66.115,20	€ 66.115,20
B - autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	42,00	€ 23.498,50	€ 23.498,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 13.442,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ -171,64
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 76.000,00
Valore diritto e quota	€ 76.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 76.000,00
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

soggetta ad imposta di registro.

Allegati

- ALLEGATO - Documentazione Urbanistico-Edilizia
- ALLEGATO - Documentazione Ipo-Catastale
- ALLEGATO - Documentazione fotografica
- ALLEGATO - Stato dei Luoghi – comparazione
- ALLEGATO - Occupazione

09-02-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Annarita Ranfino

Pag. 24
Ver. 3.0
Edicom Finance srl