



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

ASTE GIUDIZIARIE N° Gen. Rep. 64/2024



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Stefania Ceruti  
Pec: stefania.ceruti@archiworldpec.it



Beni in Solza (BG)  
Località/Frazione  
via San Rocco, 9

## INDICE

### Lotto: 001 - Beni siti in Solza, via San Rocco n.9

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A - Appartamento sito in via San Rocco, 9.....	5
Corpo: B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9 .....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A - Appartamento sito in via San Rocco, 9.....	6
Corpo: B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9 .....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	10
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	11
Corpo: A - Appartamento sito in via San Rocco, 9.....	11
Corpo: B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9 .....	11
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	14
Corpo: A - Appartamento sito in via San Rocco, 9.....	14
Corpo: B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9 .....	14
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	14
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	15
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	16
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	16
Corpo: A - Appartamento sito in via San Rocco, 9.....	16
Corpo: B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9 .....	17
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	17
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	17
Corpo: A - Appartamento sito in via San Rocco, 9.....	17
Corpo: B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9 .....	17
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	17
Criterio di stima .....	17
Fonti d'informazione .....	18
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	19



Prezzo base d'asta del lotto..... 19  
Regime fiscale della vendita..... 19



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI

**Esecutato:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Stefania Ceruti

**Data sopralluogo:** 07-10-2024

### **Cronologia operazioni peritali:**

A seguito conferimento incarico la scrivente ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- in data 30/09/2024 procedeva con le attività propedeutiche all'avvio delle operazioni peritali, estraendo visura, elaborato planimetrico dimostrazione grafica dei subalterni, planimetrie catastali degli immobili;

- In data 07/10/2024 ha effettuato il sopralluogo presso le unità immobiliari ed eseguito i rilievi geometrici e fotografici di rito;

- in data 21/10/2024 proseguiva con le attività recuperando estratto mappa dei beni nonché copia delle note di iscrizione/trascrizione delle formalità gravanti sui beni oggetto di analisi;

- in data 24/10/2024 la scrivente ha eseguito, presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Solza (Bg), la verifica della regolarità edilizia delle unità immobiliari, accertato la classificazione e destinazione d'uso degli immobili in base al vigente PGT e RE, e verificato l'esistenza del Certificato di Agibilità della stessa, chiedendo copia di parte della documentazione visionata.

Nel periodo successivo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti, analizzati i dati e i documenti reperiti, la sottoscritta ha completato la propria relazione peritale e relativi allegati.

Beni in Solza (BG)  
via San Rocco, 9

## **Lotto: 001 - Beni siti in Solza, via San Rocco n.9**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Appartamento sito in via San Rocco, 9.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via San Rocco, 9**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### Intestazione:

- OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 1, particella 66, subalterno 718, indirizzo via San Rocco, 9, piano 2-3, comune Solza(Bg), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale 112 mq - Totale escluse aree scoperte: 109 mq, rendita € 400,25

##### Derivante da:

Divisione del 13/10/2006 Pratica n. BG0218725 in atti dal 13/10/2006 DIVISIONE (n. 22306.1/2006)

##### Confini:

dell'appartamento a piano 2 e 3 in un sol blocco da nord in senso orario: - prospetto su proprietà di terzi (mappale 68); - prospetto su proprietà di terzi (mappale 1405); - prospetto su cortile esterno (mappale 66); - proprietà di terzi (mappale 66 sub. 717) e vano scala comune.

#### **Espropriazioni per pubblica utilità:**

Alla data del sopralluogo svolto i beni in oggetto non risultano soggetti a procedura di esproprio per pubblica utilità.

**Identificativo corpo: B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Rocco, 9**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### Intestazione:

- OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 1, particella 66, subalterno 723, indirizzo via San Rocco, 9, piano S1, comune Solza(Bg), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, superficie Totale 32 mq, rendita € 52,06

##### Derivante da:

Variazione del 22/03/2010 Pratica n. BG0084365 in atti dal 22/03/2010 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n.

7210.1/2010)

Confini:

dell'autorimessa da nord in senso orario: - proprietà di terzi sub. 722; - rampa di accesso e corsello di accesso e manovra sub. 720; - terrapieno.

**Espropriazioni per pubblica utilità:**

Alla data del sopralluogo svolto i beni in oggetto non risultano soggetti a procedura di esproprio per pubblica utilità.

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

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura, è ubicato in comune di Solza (Bg), in zona centrale a prevalente carattere residenziale con sufficienti aree a parcheggio e viabilità di carattere locale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** municipio, scuole, negozi al dettaglio, farmacie

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Calusco d'Adda, Trezzo d'Adda

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Canto, fiume Adda, fiume Brembo

**Principali collegamenti pubblici:** autobus

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Appartamento sito in via San Rocco, 9**

Trattasi di un appartamento in fabbricato plurifamiliare cielo/terra di complessivi 5 piani di cui 4 fuori terra, senza ascensore.

L'unità immobiliare presenta un doppio affaccio nord/sud e si compone come di seguito precisato:

- al piano secondo di una zona ingresso, un ampio locale soggiorno/pranzo, un locale cucina, un disimpegno che distribuisce verso il locale bagno, una camera ed al vano scala di accesso al piano superiore;
- al piano terzo (ultimo livello fuori terra), si trovano una camera, un balcone ed un locale studio.

I piani sono tra loro collegati mediante una scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: secondo e terzo

L'edificio è stato costruito nel: si stima fra la metà del 1800 e gli inizi del 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (valore indicativo medio) al piano secondo e di circa 2,40 (valore indicativo medio) al piano te

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** ottimo

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione.

## Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a. e muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>  Riferito limitatamente a: locale soggiorno/pranzo Note: Nelle rimanenti zone solaio in latero cemento
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e/o doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in cotto</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>materiale ceramico ingelivo (terrazze)</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres porcellanato / parquet</b> condizioni: <b>ottime</b> Note: Parquet nei locali interni a piano terzo
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindato con finitura esterna effetto legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>ottime</b>
Impianti	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>discrete</b>  conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità degli impianti</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b>

	condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità degli impianti</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità degli impianti</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità degli impianti</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità degli impianti</b> Note: La validità dell'ultimo controllo dell'efficienza energetica (prova fumi) eseguito sulla caldaia in data 09/11/2019 risulta essere scaduta essendo trascorsi i termini di legge (2 anni).

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	La validità dell'ultimo controllo dell'efficienza energetica (prova fumi) eseguito sulla caldaia in data 09/11/2019 risulta essere scaduta essendo trascorsi i termini di legge (2 anni).
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - Autorimessa** sita in via San Rocco  
9

Trattasi di un'autorimessa doppia, posta al piano interrato e direttamente collegata al fabbricato mediante vano scala condominiale. L'ingresso carrale all'autorimessa si colloca in via San Rocco. L'autorimessa presenta una pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati al civile, anta di accesso di tipo basculante a movimentazione manuale in ferro verniciato, il locale è dotato di impianto elettrico sottotraccia.

Superficie complessiva di circa mq **31,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: si stima fra la metà del 1800 e gli inizi del 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 9; ha un'altezza utile interna di circa m. circa m 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completa to in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo e piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta basculante</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>discrete</b>
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità degli impianti</b>
Idrico	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità degli impianti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: Concessione Edilizia n. 7/2002**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione di palazzina

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/02/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 08/04/2002 al n. di prot. 1197, Reg. Costruzioni n. 7/2002

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento sito in via San Rocco, 9 e B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9**Numero pratica: D.I.A. n. 3987/2003**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia n. 7/2002 del 08/04/2002 - ampliamento box interrati

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/11/2003 al n. di prot. 3987

NOTE: Presa d'atto del comune di Solza in data 23/12/2003 prot. 4317

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento sito in via San Rocco, 9 e B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9**Numero pratica: D.I.A. n. 1536/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia n. 7/2002 del 08/04/2002 - modifiche perimetrali ed interne alle singole unità immobiliari - formazione di n.2 balconi

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/04/2004 al n. di prot. 1536

NOTE: Presa d'atto del comune di Solza in data 03/02/2005 prot. 347

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento sito in via San Rocco, 9 e B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9**Numero pratica: D.I.A. n. 5061/2005**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia n. 7/2002 del 08/04/2002 - completamento lavori

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/12/2005 al n. di prot. 5061

NOTE: Presa d'atto del comune di Solza in data 24/01/2006 prot. 413.

Tale pratica è completa di scrittura privata stipulata fra l'impresa Edilbrolo, intestataria della pratica edilizia e le signore [REDACTED] e [REDACTED] comproprietarie dell'immobile di cui al foglio 1 mappale 68 subb. 4-5-7-702-703 posto sul confine nord del fabbricato oggetto della presente analisi, le quali accordano:

- la possibilità di modifica e/o nuova formazione di apertura sulle facciate ovest ed est così come previsto negli elaborati di progetto;
- la possibilità di modificare/innalzare la copertura in modo tale che eventuali abbaini/lucernari posti su tale copertura non generino vedute sui balconi di proprietà delle stesse.

Di tale documento non risultano gli estremi di registrazione.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento sito in via San Rocco, 9 e B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9**Numero pratica: D.I.A. n. 4131/2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia n. 7/2002 del 08/04/2002 - completamento lavori

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/09/2006 al n. di prot. 4131

Abitabilità/agibilità in data 14/01/2023 al n. di prot. 298. L'agibilità non è mai stata rilasciata per il sub. 718.

NOTE: Si segnala che agli atti è presente una domanda per il rilascio del certificato di agibilità per l'immobile in oggetto. Il comune di Solza con comunicazione prot. n. 298 del 14/01/2023 ha comunicato la presa d'atto ai sensi dell'art. 24 e 25 DPR 380/2001 della richiesta di rilascio del certificato di Agibilità, limitatamente ad alcuni subalterni, fra i quali compare il subalterno 723 (autorimessa) oggetto della presente analisi. Diversamente non compare il rilascio per il subalterno 718 (appartamento) per il quale non risulta depositata la certificazione degli impianti idrotermosanitari.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento sito in via San Rocco, 9 e B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Appartamento sito in via San Rocco, 9.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via San Rocco, 9**

#### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dall'esame delle pratiche edilizie depositate presso l'Amministrazione Comunale di Solza (Bg) sono emerse alcune lievi difformità rispetto allo stato di fatto dei beni. In particolare l'immobile, è stato oggetto di modifiche nella distribuzione funzionale interna, più precisamente:

- a piano secondo la zona ingresso presenta una diversa sagoma nella porzione adiacente al locale soggiorno/pranzo per la presenza di un cavedio impiantistico non rappresentato negli elaborati di progetto;
- a piano terzo (sottotetto) la nicchia prevista nello studio e quella prevista nella camera non sono state realizzate.

Si dovrà inoltre prevedere il perfezionamento della Segnalazione Certificata di Agibilità per l'appartamento, da eseguirsi previo recupero dei certificati impiantistici mancanti.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A in sanatoria (art. 6 comma 2 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Descrizione delle opere da aggiornare: Le difformità riscontrate risultano sanabili, mediante presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori in sanatoria nella quale indicare tutte le opere interne eseguite in assenza di titolo abilitativo.

Oneri di regolarizzazione	
- Stima spese tecniche CILA in sanatoria e Segnalazione Certificata di Agibilità	€ 2.500,00
- Sanzioni	€ 1.000,00
- Stima Certificazione impianto termico	€ 800,00
<b>Totale oneri:</b>	<b>€ 4.300,00</b>

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Rocco, 9**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 2 del 14/03/2019
Zona omogenea:	Zona A - Centro storico / Sottozona A1 - Aree in cui sono ammessi interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente e sugli spazi scoperti - Unità edilizia n.71 - Edificio parzialmente alterato
Norme tecniche di attuazione:	ART. 2. DISPOSIZIONI COMUNI PER GLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO 1. Gli interventi ammessi devono rispettare le disposizioni seguenti. Altezza massima

2. L'altezza massima degli edifici è pari a quella esistente, salvo le possibilità stabilite nelle sottozone A2 e A3. Coperture, infissi, intonaci, finiture esterne, colore

3. Devono essere conservati o ripristinati i seguenti elementi architettonici esterni, nel caso in cui abbiano mantenuto le caratteristiche prenovecentesche:

- coperture, essendo prescritta la conservazione o il ripristino della tradizionale copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi), mensolature in legno, canali di gronda in rame;
- infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, in legno o con altri materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte chiare analoghe a quelle originarie, e mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento; non sono ammesse pareti esterne in mattoni, o in altri materiali, faccia a vista, salvo i casi in cui tali soluzioni siano dimostrabili come proprie e caratterizzanti l'edificio interessato nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo;
- porte, finestre e altre aperture in pietra, o altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presenti nello specifico edificio;
- elementi decorativi dei prospetti, come cornici in pietra, griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi, formelle, targhe e simili, che, di norma, non possono essere rimossi, alterati né sostituiti.

4. Nel caso in cui siano fatiscenti e non recuperabili, è prescritta la sostituzione, con lo stesso materiale, di:

- elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, e altro;
- elementi e strutture in legno caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, soffitti interni, e simili.

5. In caso di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria può essere richiesta la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura, infissi e serramenti, estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.

6. La scelta dei colori da usare nei prospetti esterni deve essere riferita al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti. Impianti tecnologici

7. È consentito riordinare e installare:

- canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche dell'edificio interessato, preferibilmente nei cavedi o in analoghi spazi interni, e comunque integrando le canne fumarie nelle strutture murarie, e riproducendo le caratteristiche formali tradizionali dei comignoli;
- impianti tecnologici di servizio, posizionati preferibilmente negli spazi scoperti interni non caratterizzati e collocati in modo tale da non compromettere l'unitarietà delle corti;
- impianti idrici, di fognatura, di scarico pluviale e simili;
- impianti di riscaldamento e condizionamento, a condizione che i condizionatori esterni siano collocati in facciate non prospicienti la viabilità pubblica;
- pannelli solari e fotovoltaici complanari, di norma nelle falde non prospicienti la viabilità pubblica;
- ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'edificio interessato, nonché il profilo altimetrico delle coperture; in particolare non sono ammessi volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e caratteristiche dell'edificio interessato, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;
- servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

8. In caso di nuova realizzazione o rifacimento di un impianto di ricezione o irradiazione del segnale radiotelevisivo di un intero edificio, è fatto obbligo d'installazione di antenne e parabole televisive con i requisiti seguenti:

- deve essere installata una sola antenna centralizzata, nel rapporto di non più di uno per ogni edificio;
- il punto di installazione deve essere occultato alla vista dalla pubblica via (la mancanza di alternative deve essere dimostrata);
- le antenne paraboliche devono essere dotate di disco di colore analogo a quello del manto di copertura o della superficie su cui l'antenna viene installata.

Recupero a fini abitativi dei sottotetti

9. Gli interventi volti ad adattare i sottotetti per utilizzarli come unità funzionali autonome sono ammessi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione del PDR e, in particolare, non venga modificato l'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le finestre a piano di falda;
- sia assicurato, ove indispensabile, il ripristino delle coperture e delle strutture portanti con gli stessi materiali originari, oppure con materiali tradizionali.

10. L'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto è ammessa nel rispetto dei requisiti edilizi e igienico-sanitari di legge. Finestre in falda

11. Sono vietati gli abbaini.

#### ART. 5. EDIFICI PARZIALMENTE ALTERATI

1. Nei limiti e alle condizioni stabilite nei commi successivi, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

2. Gli interventi ammessi devono assicurare la conservazione degli elementi pre-novecenteschi o risalenti alla prima metà del novecento, caratterizzanti il tipo che siano tuttora sussistenti. In particolare:

- laddove si siano conservati elementi strutturali quali murature portanti, solai e volte, tetto, collegamenti orizzontali e verticali principali, vanno mantenuti nella loro quota e posizione; in presenza di parti danneggiate, è ammesso il ripristino con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti; è comunque ammessa l'apertura di porte interne o varchi;
- laddove si siano conservati i prospetti, è obbligatorio mantenere le aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; nuove aperture aventi forma e dimensioni analoghe a quelle delle aperture storiche esistenti sono ammesse solamente ove costituiscano una composizione coerente con quella originaria;
- laddove si siano conservate le lobbie, è obbligatoria la loro conservazione; sono ammessi interventi di chiusura vetrata parziale o totale, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2, comma 3;
- laddove si siano conservati gli androni, devono essere mantenuti nella loro posizione e forma.

3. Qualora si intervenga sull'involucro e sulle facciate, devono essere eliminate le alterazioni principali:

- sostituendo gli elementi incongrui e impiegando, al loro posto, elementi ricorrenti nell'edilizia storica, in relazione a: forma e decoro delle aperture; caratteristiche degli oggetti; paramenti e finiture esterne; dimensione di cancelli, androni e portoni di accesso alle corti e ai cortili; a questo scopo devono fare prioritariamente riferimento agli elementi documentati nella relazione;

	<p>- demolendo le superfetazioni e gli elementi costruiti con materiali impropri e di risulta, potendo ricollocare in diversa posizione le corrispondenti volumetrie;</p> <p>- provvedendo al riordino degli impianti tecnologici (antenne, parabole, condizionatori e simili).</p> <p>4. È ammesso il ripristino di parti eventualmente crollate o demolite, sulla base di adeguata documentazione storica.</p> <p>5. L'accorpamento e la suddivisione di unità immobiliari sono ammessi a condizione che siano rispettate le disposizioni dei commi precedenti e sia dimostrata la coerenza dell'assetto proposto rispetto alle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento sito in via San Rocco, 9 e B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Appartamento sito in via San Rocco, 9.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via San Rocco, 9**

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

Note: Si segnala che dal rilievo svolto in occasione del sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi è risultato parzialmente difforme rispetto alle planimetrie catastali agli atti. In particolare è risultato che: - al piano secondo in prossimità dell'ingresso è stata realizzato un cavedio impiantistico; - a piano terzo non risulta eseguito il gradino rappresentato in corrispondenza della portafinestra di accesso al balcone, inoltre le nicchie previste nelle pareti rispettivamente della camera e dello studio non risultano eseguite. Per quanto sopra esposto e conformemente alle indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio con la circolare n. 2/2010 prot. n. 36607, l'entità delle modifiche rilevate, trattandosi di lievi modifiche che pur variando leggermente la superficie dei vani interessati, non variano il numero dei vani e la loro funzionalità e di conseguenza non influisce sulla determinazione della rendita. Ne deriva che le difformità rilevate, non rendono necessario procedere all'aggiornamento catastale della planimetria.

**Identificativo corpo: B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Rocco, 9**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS

**Proprietario/i ante ventennio al 19/06/2007.**

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: Tale atto si riferisce all'acquisto dell'intero fabbricato di cui fanno parte le porzioni compravendute con separati atti sopraprecisati catastalmente identificate in comune di Solza (Bg) il foglio 1, particella 66, sub. 718 (appartamento) e sub. 723 (autorimessa)

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS

**Proprietaria dal 19/06/2007 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: Tale atto si riferisce all'acquisto del solo bene catastalmente identificato in comune di Solza (Bg) il foglio 1, particella 66, sub. 718 (appartamento)

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS

**proprietario/i ante ventennio al 19/06/2007.**

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: Tale atto si riferisce all'acquisto degli originari enti urbani catastalmente censiti al foglio 1, particella 1405, subalterno 704 e 706 e alla particella 898 da cui deriva l'area esterna di cui all'attuale particella 66 sulle quali sono stati edificate, tra l'altro, le porzioni catastalmente identificate in comune di Solza (Bg) il foglio 1, particella 66, sub. 723 (autorimessa).

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS

**Proprietaria dal 24/11/2011 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: Tale atto si riferisce all'acquisto del solo bene catastalmente identificato in comune di Solza (Bg) il foglio 1, particella 66, sub. 723 (autorimessa)

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento sito in via San Rocco, 9 e B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9

**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 19/06/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 28/06/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 195.500,00; Importo capitale: € 115.000,00; Durata: 25 anni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento sito in via San Rocco, 9

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 21/05/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 08/06/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 72.000,00; Importo capitale: € 62.740,54.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento sito in via San Rocco, 9 e B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto Giudiziario a favore OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di apertura della liquidazione controllata del patrimonio; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2024 ai nn. OMISSIS trascritto a Bergamo in data 01/10/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento sito in via San Rocco, 9 e B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9

**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:**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 950,00 circa.

**Spese di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Rata n. 3 del 31/12/2024: 374,85 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non precisati

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificati

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Alla data del sopralluogo i beni oggetto della presente procedura, non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento sito in via San Rocco, 9 e B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A - Appartamento sito in via San Rocco, 9

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini estimativi vanno considerate le superfici, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, e si arrotondano al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per cui,

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- abitazione piano secondo	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
- abitazione piano terzo	sup lorda di pavimento	26,00	1,00	26,00
- balcone piano terzo	sup lorda di pavimento	9,00	0,30	2,70
		<b>118,00</b>		<b>111,70</b>

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.

**Identificativo corpo:** B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini estimativi vanno considerate le superfici, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, e si arrotondano al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per cui,

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- autorimessa piano interrato	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
		<b>31,00</b>		<b>31,00</b>

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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento dell'intera proprietà. Ciò premesso l'appartamento, trattandosi di un unico alloggio di civile abitazione, nonché per le sue caratteristiche tipologico-funzionali, non risulta divisibile. Inoltre, lo scorporo e la vendita separata dell'autorimessa, dall'appartamento svaluterebbe quest'ultimo. Ne deriva che l'appartamento e l'autorimessa oggetto della presente analisi, costituiscono un unico lotto indivisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Appartamento sito in via San Rocco, 9**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Solza (BG), via San Rocco, 9**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Solza (BG), via San Rocco, 9**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (opere murarie esterne, recinzioni, ecc.). La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. La determinazione del valore venale viene pertanto effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili e terreni simili a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili e terreni in questione. Ciò atteso, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state in particolare considerate:

- la vetustà dell'immobile, edificato in epoca databile fra la metà del 1800 e gli inizi del 1900 ed oggetto di completa ristrutturazione nel 2006,
- l'ubicazione del bene, posto in zona residenziale centrale e la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso può essere considerato ottimo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Solza (Bg);  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: in sito.

**12.3 Valutazione corpi:**
**A - Appartamento sito in via San Rocco, 9. Abitazione di tipo economico [A3]  
 Solza (BG), via San Rocco, 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 139.625,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- abitazione piano secondo	83,00	€ 1.250,00	€ 103.750,00
- abitazione piano terzo	26,00	€ 1.250,00	€ 32.500,00
- balcone piano terzo	2,70	€ 1.250,00	€ 3.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 139.625,00
Valore corpo			€ 139.625,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 139.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 139.625,00

**B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
 Solza (BG), via San Rocco, 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.770,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- autorimessa piano interrato	31,00	€ 670,00	€ 20.770,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.770,00
Valore corpo			€ 20.770,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.770,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.770,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento sito in via San Rocco, 9	Abitazione di tipo economico [A3]	111,70	€ 139.625,00	€ 139.625,00
B - Autorimessa sita in via San Rocco, 9	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	31,00	€ 20.770,00	€ 20.770,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 24.059,25
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.300,00
arrotondamento	€ -35,75
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 132.000,00
Valore diritto e quota	€ 132.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>132.000,00</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Il soggetto esecutato, sono proprietari dei beni in oggetto in qualità di persone fisiche non esercenti attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA

30-10-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Stefania Ceruti