Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 332/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: arch Gianluigi Andrea Brignoli
Codice fiscale: BRGGLG62S29A246U
Studio in: Via Europa 35 - 24022 Alzano Lombardo
Telefono: 3394029316
Email: arc.andreabrignoli@gmail.com
Pec: gianluigiandrea.brignoli@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Verdellino (BG)**
Località/Frazione **Zingonia**
Viale degli Oleandri 4/D

INDICE

Lotto: 001

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-12-2024 alle 10:10
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: arch Gianluigi Andrea Brignoli
Data nomina: 03-09-2024
Data giuramento: 04-09-2024
Data sopralluogo: 23-09-2024
Cronologia operazioni peritali: il CTU, accettato l'incarico in data 04/09/2024, provvedeva a mettersi in contatto con la Custode nominata al fine di organizzare il primo sopralluogo.
In data 23/09/2024 il CTU e la CUSTODE effettuano il primo sopralluogo, senza che l'esecutato abbia risposto alla raccomandata inviata dalla Custode, ma non riescono ad individuare l'unità immobiliare pignorata a causa del numero civico errato, malgrado aver interpellato anche l'amministratore (Alzano Lombardo ---> Verdellino-Zingonia ---> Alzano Lombardo km. 54).
A seguito di una più dettagliata ricerca, il CTU riesce ad individuare l'appartamento pignorato e la Custode organizza per il giorno 16/10/2024, un secondo accesso dopo aver contattato l'amministratore e invitandolo ad avvisare la persona che occupa l'appartamento che risulta essere diversa dall'esecutato.
Nel frattempo si attivava per la richiesta di Accesso agli Atti presso il Comune di Verdellino (BG), la verifica delle conformità catastali e le ispezioni pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio.
In data 16/10/2024 il CTU, la Custode ed un rappresentante dell'amministratore, eseguono il secondo sopralluogo riuscendo a prendere visione dell'unità immobiliare pignorata (Alzano Lombardo ---> Verdellino-Zingonia ---> Alzano Lombardo km. 54).
In data 30/10/2024 il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verdellino per prendere visione delle Pratiche Edilizie richieste (Alzano Lombardo ---> Verdellino-Zingonia ---> Alzano Lombardo km. 54).
Il CTU procedeva quindi all'ultimazione della stesura della Perizia sulla base di quanto reperito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Verdellino (BG)**
Località/Frazione **Zingonia**
Viale degli Oleandri 4/D

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Zingonia, Viale degli Oleandri 4/D

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato.
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata.

Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
OMISSIS, foglio 6, particella 925, subalterno 34, scheda catastale sì, indirizzo Viale degli Oleandri 4/D, comune Verdellino, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie mq. 105, rendita € 253,06
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVIPER ALLINEAMENTO MAPPE del 13/11/2023 Pratica n. BG0146148 in atti dal 13/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 146148.1/2023);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/02/1970, prot. n. 355;
- Atto del 20/12/1985 Pubblico Ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 384 registrato in data 08/01/1986 - COMPRAVENDITA - PROT. 165940 DEL 07/06/2001 Voltura n. 78.1/2002 - Pratica n. 8184 in atti dal 10/01/2002;
- Atto del 02/07/2007 Pubblico ufficiale DOMISSISSede MILANO (MI) Repertorio n. 196551 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27465.1/2007 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 23/07/2007.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non rilevati.

Confini:
APPARTAMENTO:
a nord vuoto sul cortile, ad est su scala comune ed altra proprietà, a sud con altra proprietà ed ad ovest vuoto sul cortile.
SOFFITTA:
A nord ed ad esst con alter proprietà, a sud ed ad ovest vuoto sul cortile.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata in località Zingonia che si divide tra i comuni di Verdellino, Ciserano, Osio Sotto, Verdello e Boltiere.

Nello specifico l'immobile interessato, è pertinenza del Comune di Verdellino.

L'abitato di Zingonia è stato originato da un progetto urbano - di città a misura dei lavoratori - coordinato dall'architetto OMISSIS e realizzato dalla seconda metà degli anni sessanta, su richiesta dell'imprenditore OMISSIS.

Purtroppo il progetto iniziale fu abbandanoto a seguito della crisi degli anni Settanta ed alcune parti di Zingonia sono state oggetto di un particolare degrado e da fenomeni di abbandono e chiusure, con l'emergere di episodi di illegalità e criminalità.

Se in parte sono stati attuati tentativi di riqualificazione, con la collaborazione di figure professionali, il coinvolgimento delle Amministrazioni Comunali, forze dell'ordine, amministrazioni condominiali e gli stessi cittadini, con esiti decisamente molto positivi, in altre zone ciò è stato impossibile.

Il quartiere è principalmente a destinazione residenziale e sono in atto interventi di recupero beneficiando degli incentivi statali degli ultimi anni.

Non può comunque essere considerato, allo stato attuale, un quartiere che gode di buona reputazione.

Caratteristiche zona: periferica malfamata.
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Asilo nido (struttura in fase di riqualificazione) (buona), Scuola materna dell'infanzia (struttura in riquali (buona), Scuola primaria e secondaria (buona), Scuole secondarie di 2° grado nelle vicine Dalmine (buona), Università nelle vicine Dalmine, Ponte San Petro, (buona), Ufficio postale (buona), Banche (buona), Farmacie (buone)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.
Importanti centri limitrofi: Dalmine, Treviglio.
Attrazioni paesaggistiche: Parco dell'Adda.
Attrazioni storiche: Santuario della Madonna dell'Olmo, Chiesa di Sant'Ambrogio, Centro storico di Treviglio.
Principali collegamenti pubblici: Stazione FS Verdello-Dalmine km. 4,3, Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio km. 16,6, ingresso A4 Trezzo d'Adda km. 10,5, Policlinico San Marco km. 1,1, Bergamo capoluogo km. 14,4, Milano centro km. 44.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A**

L'appartamento è ubicato all'ottavo piano della torre identificata con il civico 4/D. Il complesso residenziale è stato oggetto (tuttora in atto ed in fase di ultimazione) di lavori di efficientamento energetico beneficiando degli incentivi del Superbonus.
Al momento del sopralluogo, l'ascensore risultava in disuso a causa di guasti meccanici e, a detta del collaboratore dell'amministratore, non sono disponibili nel breve tempo fondi economici per poterlo sistemare.
L'appartamento è composto da: un ingresso-corridoio, una cucina con balcone, un locale soggiorno-pranzo con balcone, un disimpegno notte, un ripostiglio, un bagno, una prima camera da letto ed una seconda camera da letto con balcone.
Al piano sottotetto troviamo una porzione di solaio di pertinenza dell'unità immobiliare.

Superficie complessiva di circa mq **134,50**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E' posto al piano: 8
L'edificio è stato costruito nel: 1968-1970
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022
L'unità immobiliare è identificata con il numero 4/D ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80
L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono.
Condizioni generali dell'immobile:
valutando l'immobile dall'esterno, lo stesso si presenta in buone condizioni essendo in fase di ultimazione alcuni interventi di efficientamento energetico usufruendo degli incentivi fiscali del Superbonus al 110 e Sismabonus.
Sono state rifatte le facciate attraverso la realizzazione di un "cappotto" termico isolante, sono stati rimessi a nuovo i balconi (pavimentazione e parapetti) e creati dei vani esterni sui balconi per allocare le caldaie.
Inoltre si è intervenuti sulla struttura attraverso interventi per il miglioramento sismico volti ad aumentare la resistenza complessiva dell'edificio ai terremoti.
Per quanto riguarda l'interno dell'appartamento interessato, la situazione è completamente diversa.
E' necessario intervenire con opere di manutenzione straordinaria e rifacimento/adeguamento degli impianti idrico-sanitario-elettrico.
I serramenti esterni e la caldaia (interventi "trainati" del Superbonus 110 sulla singola unità) non sono stati sostituiti a causa della non adesione dei soggetti proprietari.
Allo stato attuale l'appartamento è privo di riscaldamento e l'acqua termica sanitaria è garantita da un boiler, piuttosto datato, posizionato in cucina.

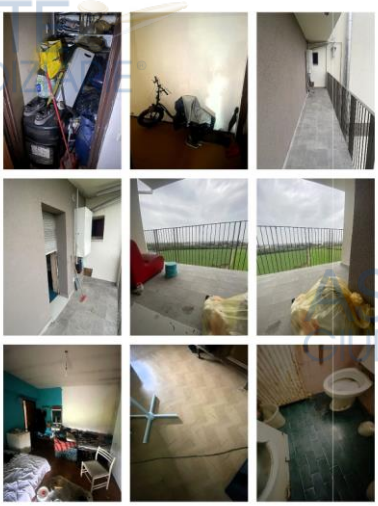
Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno laccato bianco** condizioni: **pessime**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **pessime**
Pavim. Esterna	materiale: **gres per esterno** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **misto ceramica e parquet** condizioni: **pessime**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** accessori: **apertura elettrificata** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **discrete**
Impianti	
Ascensore	tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **da normalizzare**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **pessime**

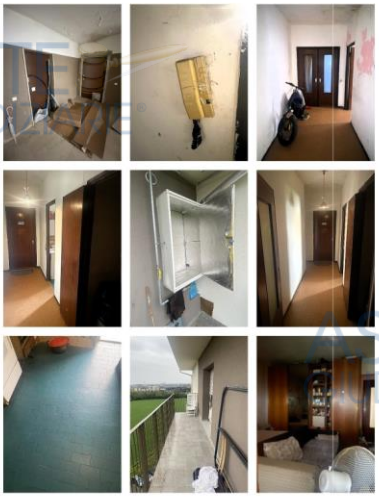
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Note	A seguito di intervento di cappotto isolante termico esterno e per l'altezza dell'edificio, i Vigili del fuoco richiedono il CPI. Allo stato di fatto, per mancanza di fondi economici, non si è ancora provveduto a produrre tale documento.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Allo stato di fatto l'acensore è guasto ed in disuso. Non vi sono i fondi economici per provvedere alla sua sistemazione.
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 142/1968
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza di Costruzione.
Per lavori: Costruzione di n. 4 edifici di civile abitazione.
Oggetto: nuova costruzione.
Presentazione in data 27/02/1968
Rilascio in data 03/03/1968
Abitabilità/agibilità in data 02/03/1970

Numero pratica: 47/2022
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: CILAS.
Per lavori: ISOLAMENTO SOTTOTETTO, CAPPOTTO TERMICO DI FACCIATA, ISOLAMENTO/PAVIMENTO BALCONI, SOSTITUZIONE CALDAIE MURALI, SOSTITUZIONE INFISSI, ISOLAMENTO A SOFFITTO PRIMO SOLAIO E INTERVENTI LOCALI DI MESSA IN SICUREZZA ANTISISMICA.
Oggetto: manutenzione straordinaria.
Presentazione in data 24/11/2022 al n. di prot. 0080637
NOTE:
termini del procedimento/controllo:
produce effetti immediati con la presentazione al SUAP e le dichiarazioni sostitutive di certificazione e di atto di notorietà sono soggette a controllo ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Zingonia, Viale degli Oleandri 4/D

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

Note:
nella Licenza di Costruzione 142 del 03/03/1968, è previsto un piano seminterrato ad uso garage.
Non verrà adibito ad uso garage in quanto i Vigili del Fuoco non rilasceranno l'Autorizzazione per altezza non conforme al Regolamento Vigente.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Zingonia, Viale degli Oleandri 4/D

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n. 2 del 21/02/2011
Zona omogenea:	Tessuto urbano da consolidare. Fabbricati isolati di rilevante dimensionein tessuto residenziale diffusivo.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 (17.1 a 17.29). 17. Tessuto urbano da consolidare DESCRIZIONE 17.1 Il PdR classifica come tessuto urbano da consolidare il territorio di costruzione della città moderna, avvenuta perlopiù con modalità insediative e tipologiche poco coordinate con la struttura degli spazi pubblici e con il sistema delle giaciture agricole preesistenti. Il Piano delle Regole, con l'ausilio dell'allegato Atlante dei fabbricati, disciplina per esso le modalità di trasformazione dei fabbricati secondo criteri generali collegati tuttavia ad obiettivi di miglioramento articolati per ambiti omogenei, per tipologia edilizia ed in funzione della posizione rispetto ai tracciati delle relazioni principali. In esso il PdR individua altresì la rete delle relazioni principali da strutturare con il potenzia-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mento della dotazione vegetazionale in riferimento ai sistemi verdi lineari esterni. AMBITI DI REGOLAZIONE 17.2 Nell'ambito del tessuto urbano da consolidare il Piano delle Regole distingue, quali ambiti di regolazione, le seguenti porzioni di tessuto urbano: Piazza Affari Villini di Zingonia Formazioni urbane intensive di via Oleandri Formazioni urbane intensive di via Corso Asia Recinto di via Madre Teresa di Calcutta Tessuto minore di primo impianto Tessuto dell'espansione del nucleo di Verdellino Via Marconi All'interno di tali ambiti sono altresì comprese le aree dei piani attuativi del PRG previgente in corso di attuazione e confermati dal PGT. 17.3 Nelle aree di cui al punto 17.2 si prevedono nel tempo interventi prevalentemente di adeguamento distributivo e funzionale. Il Piano delle Regole opera perché queste trasformazioni costituiscano l'occasione di: diminuzione del carico energetico complessivo del tessuto residenziale, miglioramento delle sue prestazioni ambientali, maggiore qualificazione architettonica del tessuto urbano con particolare riferimento ai luoghi pubblici principali. 17.4 Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti sono regolati dalla tabella 1 allegata alle presenti norme. Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti, per quanto riguarda le tipologie edilizie relative agli insediamenti diffusi di cui all'art. 14.5, sono regolati dalla tabella 1 allegata alle presenti norme. In detta tabella, ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della lr 12/05, sono altresì specificati gli ambiti dove è escluso l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti. Negli ambiti dove è ammesso l'intervento di recupero del sottotetto, l'intervento, che può avvenire anche in deroga alle altezze stabilite nell'allegata tabella 1, deve perseguire anche l'obiettivo di miglioramento del carico energetico dell'intero fabbricato. Esso si attua quindi, in relazione alle tipologie edilizie di cui all'art. 14.5, con le seguenti modalità tipologia edilizia obiettivi energetici 1- insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali miglioramento della prestazione energetica del resto del fabbricato del 10% 2- insediamenti diffusi: 2.1, 2.2 carico energetico dell'intero edificio non superiore al preesistente 2- insediamenti diffusi: 2.3 conformità dell'intero edificio alle prestazioni energetiche previste dalla normativa vigente per gli interventi di ristrutturazione o, qualora impraticabile, riduzione del carico energetico complessivo del 30% TIPOLOGIE INSEDIATIVE 17.5 Nell'ambito del tessuto urbano da consolidare, ed all'interno dei singoli ambiti di regolazione, al fine di guidare le modalità di intervento e di rinnovo dei fabbricati verso un ulteriore qualificazione del tessuto urbano, il Piano delle Regole distingue altresì le seguenti tipologie insediative: fabbricati isolati caratterizzati dalla dispersione degli organismi edilizi in lottizzazioni diffusive formatisi secondo partiture autoriferite fabbricati isolati composti da organismi reiterati caratterizzati dalla dispersione degli organismi edilizi in lottizzazioni diffusive formatisi secondo partiture autoriferite fabbricati isolati formatisi in relazione alle strutture territoriali preesistenti fabbricati isolati di media dimensione in tessuto residenziale diffusivo fabbricati isolati di rilevante dimensione in tessuto residenziale diffusivo 17.6 Gli indirizzi di intervento per queste tipologie insediative devono avvenire in conformità a quanto previsto dagli Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti di cui il PdR prevede la redazione come allegato al Regolamento Edilizio. 17.7 All'interno del tessuto urbano da consolidare il PdR individua la correlazione tra la rete delle principali relazioni del sistema urbano, disciplinate dal sistema della mobilità ed il tessuto urbano stesso, riconoscendo la necessità di una particolare attenzione alla qualificazione delle prospicienze dei fabbricati e degli spazi aperti sui luoghi costitutivi della scena urbana. A tal fine negli Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti di cui il PdR prevede la redazione come allegato al Regolamento Edilizio verranno richieste, in questi luoghi, agli interventi, maggiori garanzie di compatibilità con il contesto. DESTINAZIONI D'USO 17.8 Il tessuto urbano da consolidare è destinato prevalentemente a: abitazioni individuali e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

familiari (usi Ufa) abitazioni collettive (usi Ufb) 17.9 Sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari e/o compatibili: esercizi commerciali connessi alla residenza (usi Uga) esercizi di vicinato (usi Uga1) esercizi per la ristorazione (usi Ugb) attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria (usi Ugc) terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Ugd) artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Uge) servizi sociali integrati alla residenza (usi Ui) con esclusione dell'uso Uig attrezzature alberghiere (usi Uh) Sono considerati esercizi di vicinato Uga1, in deroga a quanto disposto dall'allegato n°1, anche gli esercizi di superficie di vendita fino a 250 mq se dovuti ad ampliamento di esercizi preesistenti. 17.10 All'interno delle zone residenziali è sempre consentita la realizzazione di singole attrezzature sportive integrate con la residenza come ad esempio campi da tennis, piscine, campi da bocce, palestre, nel rispetto delle percentuali massime di impermeabilizzazione definite nelle singole previsioni di zona, e delle eventuali norme di tutela se trattasi di zone ad essa soggette. 17.11 All'interno del tessuto urbano da consolidare, salvo le specifiche di ambito contenute nella tabella 1, non sono ammessi i seguenti usi (così come definiti nell'allegato "Usi del suolo e dotazioni territoriali"): gli usi "Ua", gli usi "Ub", gli usi "Uc", gli usi "Ue", gli usi "Uga2", Uga3", gli usi "Uig", gli usi "Uo", gli usi "Uq", gli usi "Ur". 17.12 Per gli edifici, individuati graficamente in tav. R1 con la lettera P, in quanto Fabbricati prevalentemente produttivi in contesto residenziale, oltre agli usi di cui agli art. 17.8 e 17. 9, ed eventualmente in deroga agli usi 17.11, sono ammessi anche gli usi in atto. MODALITA' DI INTERVENTO 17.13 Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime. Sono inoltre ammessi gli interventi di ampliamento, sia per addizione che per sostituzione, esclusivamente se connessi al miglioramento del carico energetico complessivo dei fabbricati. 17.14 Tali interventi, salvo diversa specificazione cartografica, sono soggetti a intervento edilizio diretto e si attuano nel rispetto dei parametri e delle previsioni di cui alla tabella 1. 17.15 E' parimenti ammessa, nei limiti di cui al comma precedente, la nuova costruzione 17.16 E' possibile promuovere, da parte dei privati o della A.C., interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico attuativo ed estesi ad ambiti opportunamente scelti, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui all'art. 17.8, 17.9, e con le esclusioni di cui all'art. 17.10. PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUAZIONE 17.17 In tutti gli ambiti del tessuto urbano da consolidare, siano essi destinati ad edificazione privata o ad attrezzature pubbliche, con esclusione dei corpi idrici fino al ciglio superiore dell'invaso, delle strade pubbliche e private e dei relativi marciapiedi, qualora adiacenti alla sezione stradale, si quantifica, mediante indice superficiario, il carico urbanistico ammissibile secondo i valori espressi in tabella 1. 17.18 L'edificazione privata e pubblica è assentibile entro il limite del carico urbanistico ammissibile e può avvenire solo mediante impiego di specifico diritto edificatorio riconoscibile per ogni ambito di regolazione in base ai valori della tabella 1, ad eccezione delle edificazioni pubbliche o di interesse pubblico riferite alle dotazioni civiche di cui all'art. 32, alle attrezzature ambientali ed ai parcheggi pubblici di cui all'art. 32, anche se realizzate da privati in coerenza alle previsioni del Piano dei Servizi, che non richiedono l'impiego di diritti edificatori. I fabbricati destinati a residenza a canone sociale, secondo le modalità definite dall'art. 32 e dal Piano dei Servizi, qualora previsti nell'allegata tabella 1 richiedono l'impiego di diritti edificatori computati al 50%. 17.19 Il diritto edificatorio del lotto di riferimento è riferito alla data di adozione del PGT e, quando definito dai parametri urbanistici della tabella 1 in relazione alla SLP dei fabbricati esistenti, solo nel caso di edifici legittimamente realizzati. 17.20 Qualora la tabella 1 esprima il diritto edificatorio anche in riferimento all'edificabilità residua del PRG previgente, questa può

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

essere riconosciuta solo previa dimostrazione della sua effettiva realizzabilità in ottemperanza anche ai parametri di distanza altezza e superficie coperta del PRG medesimo. 17.21 I lotti con diritti edificatori inferiori al carico urbanistico ammissibile, ad eccezione di quelli compresi in piani attuativi con convenzione in corso di validità per i quali, fino alla cessazione della validità della convenzione, valgono i limiti in essa stabiliti, possono essere edificati fino al carico urbanistico ammissibile, mediante l'impiego di diritti edificatori prodotti dalle seguenti aree: lotti già edificati con indice superiore al carico urbanistico ammissibile, che in caso di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o di utilizzo per dotazioni territoriali, dispongano di diritti edificatori eccedenti il valore di riferimento aree private interne al perimetro urbanizzato, qualora l'area venga ceduta all'Amministrazione Comunale al fine della riforma dell'assetto viario per opere afferenti il sistema della mobilità secondo i tracciati individuati in tav. R1, in questo caso il diritto edificatorio espresso, se inferiore, è pari al carico urbanistico ammissibile nel tessuto urbano da consolidare, a quanto espresso dall'art 18.20 per il tessuto produttivo. La riduzione conseguente alla cessione dell'area non comporta una riduzione dei diritti edificatori del lotto originario. aree private in edificate interne al perimetro urbanizzato, qualora l'area venga ceduta all'Amministrazione Comunale per incremento delle dotazioni territoriali rappresentate in tav. R1, in questo caso il diritto edificatorio espresso è pari al 50% del carico urbanistico ammissibile. aree private esterne al perimetro urbanizzato, qualora l'area venga ceduta all'Amministrazione Comunale al fine della riforma dell'assetto viario o per incremento delle dotazioni territoriali secondo le modalità espresse in tav. R1, in questo caso il diritto edificatorio espresso è pari a 0,15 mq x mq aree individuate come Bosco (ambiti B3a, B4c e B4d) dal Documento di Piano, per esse si assume il diritto edificatorio di cui all'art 33.1. Tale diritto edificatorio può essere impiegato solo con la contemporanea cessione dell'area all'Amministrazione comunale. aree individuate come Orti Urbani (ambito B3c) dal Documento di Piano, per esse si assume il diritto edificatorio di cui alla Tabella 1. Tale diritto edificatorio può essere impiegato solo con la contemporanea cessione dell'area all'Amministrazione comunale. diritti edificatori corrispondenti alla demolizione di fabbricati per la realizzazione di dotazioni territoriali con le modalità di cui all'art. 17.24 diritti edificatori corrispondenti alla demolizione di fabbricati nel nucleo di antica formazione con le modalità di cui all'art. 16.12 diritti edificatori corrispondenti alla diminuzione di carico urbanistico prodottasi dalla realizzazione di dotazioni territoriali diritti edificatori non impiegati nelle aree pubbliche, solo qualora non vi sia la disponibilità dei diritti di cui ai punti precedenti 17.22 I diritti edificatori acquisiti in relazione a quanto previsto dall'art. 17.21 possono essere nuovamente ceduti ad altri lotti con diritti edificatori inferiori al carico urbanistico ammissibile solo fino all'efficacia della dichiarazione di agibilità della nuova costruzione. Essi inoltre possono essere ceduti per gli interventi nel tessuto produttivo ed artigianale che ne richiedono l'acquisizione. 17.23 Al fine di incentivare la cessione bonaria senza procedura espropriativa delle aree private riconosciute di interesse pubblico per l'incremento delle dotazioni necessarie al sistema della mobilità, nel caso di cessione non onerosa, al cedente viene riconosciuto un diritto aggiuntivo pari al 50% del carico urbanistico ammissibile dell'area ceduta, se interna al perimetro urbanizzato. 17.24 Nelle aree private individuate come dotazioni territoriali, qualora detta area interferisca con un fabbricato legittimamente esistente, e qualora il fabbricato stesso venga demolito e l'area ceduta all'amministrazione entro 5 anni dall'entrata in vigore del presente PdR, si determina un titolo edificatorio, liberamente spendibile nelle aree di cui all'art. 17.21, pari a 4 volte la SLP esistente per i fabbricati. Tale valore è ridotto a 2 volte per i fabbricati ad uso accessorio 17.25 E' ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di SLP, di: box per parcheggi privati da realizzarsi in sotterraneo: purché coperti da uno strato di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	almeno 40 cm di terra sistemata a verde, ferme restando le quote del piano di campagna antecedenti l'intervento; gazebi, pergolati e piscine, con un limite di altezza massima di m. 2,40 (per i gazebi ed i pergolati). ULTERIORI PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE 17.26 Al fine della qualificazione del paesaggio urbano, gli interventi sui fabbricati e sugli spazi aperti, dovranno altresì rispettare le prescrizioni dell'art. 11 dell'allegata Guida agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico ed ambientale, e, dalla data della loro entrata in vigore, dovranno essere conformi sia alle prescrizioni del Regolamento del Verde che a quelle degli Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti 17.27 Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione i nuovi impianti idraulici dovranno prevedere dispositivi per il contenimento dei consumi idrici. 17.28 Ai fini della tutela dell'inquinamento acustico, i cambiamenti di destinazione d'uso da funzioni residenziali o terziarie verso attività artigianali sono da verificarsi con i disposti del successivo articolo 40. 17.29 Nel tessuto urbano da consolidare, le recinzioni devono essere realizzate in coerenza alle recinzioni presenti nel contesto, privilegiando l'uniformità e la semplicità dei materiali, ed entro un altezza massima pari a m 1,90, con una trasparenza pari ad almeno il 50%. Le recinzioni con rete di filo di ferro sono ammesse solo nelle recinzioni interne. E' possibile la deroga alle presenti norme, previa valutazione positiva della Commissione per il Paesaggio, solo per specifiche esigenze di natura compositiva legate alla qualità del progetto edilizio di riferimento.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Zingonia, Viale degli Oleandri 4/D

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

Note:
da segnalare che in Catasto è riportato il numero civico errato.
Non è il 2 ma il 4/D.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **02/07/2007**. 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.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/07/2007 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.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 02/07/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/07/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00; Note: IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/07/2010 ai nn. OMISSIS; TRASCRIZIONE nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/05/2010 Numero Rep. 1273 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/08/2024 ai nn. OMISSIS; TRASCRIZIONE nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/06/2024 Numero di Rep. 4717 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO.

Dalla data del 08/08/2024 della Certificazione Notarile, redatta dal Notaio Dott.ssa OMISSIS, al 22/10/2024 non risultano essere state trascritte altre formalità pregiudizievoli.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: no.

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG), Viale degli Oleandri 4/D.

Spese di gestione condominiale
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
Esercizio ordinario 2024/2025
- Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025 -----> Saldo finale (Euro) - 64.490,58.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: vedi sotto.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
al 04/11/2024 risultano 822,84€ di rate scadute, al quale è da aggiungere l'importo di € 121,92 per compenso straordinario amministratore per il cantiere Ecobonus.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non rilevato.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //
Attestazione Prestazione Energetica: sarà da produrre APE cened da depositare c/o Uffici competenti, a termine e chiusura della CILAS per interventi di efficientamento energetico.
Indice di prestazione energetica: //
Note Indice di prestazione energetica: //
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: //
Avvertenze ulteriori: //

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
I parametri dimensionali relativi al locale commerciale, sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo sulla base degli elaborati planimetrici autorizzati dal Comune di Verdellino. E' stata calcolata la superficie lorda (superficie netta calpestabile + muri interni).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale - APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	101,66	1,00	101,66
Residenziale - BALCONI	sup lorda di pavimento	20,24	0,33	6,68
Residenziale - SOLAIO	sup lorda di pavimento	12,60	0,33	4,16
		134,50		**112,50**

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: Verdellino.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione di tipo economico.

Superficie di riferimento: Lorda.

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 930

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, si ravvede la non divisibilità dello stesso.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.
Note:
il Sig. OMISSIS (occupante) vive con il fratello del debitore, non presente alla data del sopralluogo (16/10/2024). L'occupante dichiara di alloggiare da più di 1 anno e di pagare ogni mese una retta di affitto (non esiste un contratto stipulato tra le parti).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Si è proceduto alla valutazione con il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.
In particolare sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni, che ne modificano il valore :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) il fabbricato è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
b) la superficie lorda dell'unità immobiliare, le dotazioni e le caratteristiche dello stesso;
c) i parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare, sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo e corrispondenti a quelli riportati sui progetti approvati in Comune di Verdellino località Zingonia;
d) la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;
e) l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutture del territorio circostante;
f) l'epoca di edificazione;
g) lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile nonché la qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso connessi;
h) l'esposizione e la panoramicità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Verdellino.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate
- Immobiliare.it
- Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
Prezzo medio di vendita al mq. = 820,00 euro;

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari in loco.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]
Verdellino (BG), Viale degli Oleandri 4/D

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.250,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale - APPARTAMENTO	101,66	€ 820,00	€ 83.361,20
Residenziale - BALCONI	6,68	€ 820,00	€ 5.477,60
Residenziale - SOLAIO	4,16	€ 820,00	€ 3.411,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.250,00
Valore corpo			€ 92.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.250,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo	112,50	€ 92.250,00	€ 92.250,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	economico [A3]			

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 13.837,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 78.412,50
Valore diritto e quota	€ 78.412,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **78.412,50**

Allegati

ALLEGATO A_Visura storica
ALLEGATO B_Planimetria catastale
ALLEGATO C_tavole e foto
ALLEGATO D_Certificati di Residenza
ALLEGATO E1_PE 142_1968
ALLEGATO E2_CILAS 47_2022
ALLEGATO F_Spese condominiali
ALLEGATO G_Ispezione ipotecaria al 22.10.2024
ALLEGATO I_Calcolo consistenza
ALLEGATO L_Quadro tipo di identificazione catastale
ALLEGATO M_Scheda di controllo
Dichiarazione_trasmissione_perizia_332_2024_ei
Succinta-perizia_332_2024_ei

11-11-2024

L'Esperto alla stima
arch Gianluigi Andrea Brignoli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009