

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 396/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: geometra Roberto Zucchinalli
Codice fiscale: ZCCRRT75E24A794V
Partita IVA: 02776070167
Studio in: Via Enrico Fermi 17 - 24040 Levate
Telefono: 0354549017
Email: errezeta75@virgilio.it
Pec: roberto.zucchinalli@geopec.it



Beni in **Verdellino (BG)**
Località/Frazione **Zingonia**
Corso Asia n. 5

INDICE

Lotto: 001 - Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: A	6
Corpo: B	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: A	7
Corpo: B	11
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: A	14
Corpo: B	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: A	15
Corpo: B	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: A	16
Corpo: B	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
Corpo: A	16
Corpo: B	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: A	17
Corpo: B	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: A	18
Corpo: B	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
Corpo: A	19

Corpo: B..... 19

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 19

Criterio di stima 19

Fonti d'informazione 20

Valutazione corpi..... 20

Adegamenti e correzioni della stima..... 21

Prezzo base d'asta del lotto..... 21



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: geometra Roberto Zucchinali

Data nomina: 27-09-2024

Data giuramento: 02-10-2024

Data sopralluogo: 18-10-2024

Cronologia operazioni peritali:

02-10-2024, deposito dell'accettazione dell'incarico conferito con provvedimento del 30-09-2024; 05-10-2024, Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali per l'estrazione delle visure e planimetrie catastali delle unità immobiliari;

18-10-2024, sopralluogo presso le unità immobiliari con custode - dott. Luca Di Taranto dello studio V.G.C. Srl per il rilievo di dettaglio e fotografico dell'appartamento; non è stato possibile accedere all'autorimessa per l'assenza delle chiavi;

19.10.2024 e 12.12.2024, trasmissione all'amm.re pro-tempore della richiesta di dati inerenti alle spese ordinarie e straordinarie; 21-10-2024 visura ipo-catastale presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

25-10-2024, invio della richiesta di accesso atti al Comune di Verdellino - Ufficio Edilizia Privata per la consultazione della pratica edilizia del fabbricato nel quale sono comprese le unità immobiliari in esecuzione;

22-11-2024, nuovo sopralluogo con custode dott. Di Taranto nel corso del quale è stato possibile accedere all'autorimessa e completare le operazioni di rilievo di dettaglio e fotografico;

4.12.2024, accesso all'Ufficio tecnico del Comune di Verdellino per la visura della pratica edilizia ;

07.12.2024, presentazione della denuncia di variazione catastale delle unità immobiliari in esecuzione; denuncia registrata il 9.12.2024;

11.12.2024, invio da parte dell'Ufficio tecnico del Comune di Verdellino della documentazione edilizia inerente al fabbricato;

23.12.2024, accesso agli atti del Comune di Verdellino per il conclusivo confronto;

27.12.2024, deposito della relazione e contestuale invio dell'elaborato al creditore procedente ed al debitore esecutato

Beni in **Verdellino (BG)**
Località/Frazione **Zingonia**
Corso Asia n. 5

Lotto: 001 - Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG) CAP: 24040 frazione: Zingonia, Corso Asia n. 5

Note: Appartamento posto al primo piano dell'edificio denominato "Nido - Palazzina 7" ubicato in Corso Asia n. 5 del Comune di Verdellino

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 3, particella 1302, subalterno 701, indirizzo Corso Asia, 5, piano 1, comune Verdellino, categoria A/3, classe 1, consistenza 5, superficie 103, rendita € € 253,06

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 62,500 /1000 (detta quota millesimale è riferita alla proprietà e non alla singola unità immobiliare non essendo disponibili specifiche tabelle millesimali)

Confini: In senso orario a partire da nord: vano scala comune al sub. 717, affaccio su cortile su due lati, altra unità immobiliare al sub. 702.

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

L'attuale identificativo catastale dell'unità immobiliare corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Verdellino (BG) CAP: 24040 frazione: Zingonia, Corso Asia n. 5

Note: Autorimessa a piano terra dell'edificio denominato "Nido - Palazzina 7" ubicato in Corso Asia n. 5 del Comune di Verdellino

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 3, particella 1302, subalterno 4, indirizzo Corso Asia, piano Terra, comune Verdellino, categoria C/6, classe 2, consistenza 22, rendita €

€ 40,90

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 62,500 /1000 (detta quota millesimale è riferita alla proprietà e non alla singola unità immobiliare non essendo disponibili specifiche tabelle millesimali)

Confini: In senso orario a partire da nord: vano scala comune al sub. 717, cortile, autorimessa al sub. 3.

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

L'attuale identificativo catastale dell'unità immobiliare corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliare sono comprese in un edificio condominiale denominato "Il Nido - Palazzina 7" recentemente oggetto di un intervento di riqualificazione integrata sismica. Come indicato nella specifica scheda di PGT, il contesto urbano nel quale sono inserite le unità immobiliari in esame è caratterizzato da alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale con fabbricati a 5 o 9 piani fuori terra, perlopiù coevi alla realizzazione dell'insediamento di Zingonia che, com'è noto - più nel passato e meno nell'attualità - è caratterizzato anche da diffusa tendenza al degrado ed all'uso della manutenzione e da elevata densità di popolazione immigrata nella quale convivono una pluralità di etnie. Tuttavia, la presenza ampi spazi di interesse Pubblico limitrofi quali la chiesa con oratorio, scuola secondaria di primo grado ed centro sportivo comunale che circondano la zona di Corso Asia, il vicino centro sportivo Bortolotti della squadra di calcio Atalanta, il centro Sportpiù oltre che la struttura alberghiera Palace Hotel **** ed il recentissimo, già citato, intervento di riqualificazione urbana ed edilizia che ha interessato il fabbricato portano a rivalutare il quartiere e con esso il valore degli immobili della zona.

Caratteristiche zona: periferica periferica ora in fase di riqualificazione e rigenerazione

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Collegamento con l'autostrada A4 - 7,0 Km. circa d, Policlinico San Marco ad 1 Km., Centro SPORTPIU' / Centro Bortolotti 1,3 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo - Città Alta e Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Centrale idroelettrica di Crespi d'Adda.

Attrazioni storiche: Villaggio operaio di Crespi d'Adda - Sito UNESCO.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Verdello - Dalmine a 2,0 K, Fermata Autobus a Boltiere lungo la SP 525 (Via Milano), Fermata Autobus a Piazza Affari di Zingonia (Verdellino)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'appartamento in esecuzione è posto al piano primo di un edificio condominiale denominato "Il Nido - Palazzina 7" recentemente oggetto di un intervento di riqualificazione integrata sismica, edilizia ed energetica esteso in un'ottica di rigenerazione urbana del quartiere, anche ad altri edifici facenti parte della Cooperativa "Il nido" che nel 1968 aveva realizzato complessivamente 10 edifici, tutti confinanti. L'appartamento è posto al primo piano (sopraelevato alle autorimesse) composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno per la superficie lorda di mq. 96,00 circa oltre a balcone di mq. 7,00 circa.

Completa la consistenza la proporzionale quota sulle parti ed enti comuni catastalmente individuate al sub. 717 (vano scala) ed al sub. 718 (lastrico solare sul quale sono installati gli impianti tecnologici: pompe di calore, pannelli fotovoltaici, pannelli solari e locale ascensore)

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2023
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,78
 L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. cinque e di cui interrati n. Nessuno

Stato di manutenzione generale: internamente le condizioni sono scarse / mediocri

Condizioni generali dell'immobile: Alla luce dell'attuato intervento di riqualificazione integrata sismica ed energetica, l'involucro edilizio è stato completamente riqualificato. In sintesi è stato realizzato l'adeguamento sismico mediante esoscheletro in acciaio, la coibentazione delle pareti perimetrali in parete "Aquapanel" con insufflaggio di fiocchi di lana di vetro, la realizzazione della facciata ventilata con rivestimento in cotto, la trasformazione dei solai in sottotetto in copertura praticabile sulla quale sono installati i locali tecnologici: sala ascensori, pompa di calore, centrale termica. I pannelli fotovoltaici della complessiva potenza di 20,00 Kwp ed i pannelli solari termici sono sostenuti da una funzionale struttura scatolare in carpenteria perfettamente funzionale che ottimamente si armonizza nel quadro generale dell'intervento. Con l'intervento di riqualificazione la classe energetica dell'appartamento è elevata: categoria A3 come da APE in allegato 8.

L'intervento è dettagliato nella relazione tecnica B1 allegata al progetto che si acclude al presente elaborato in allegato n. 6.

I piani sono collegati da ascensore e da scala in vano proprio con rampe rettilinee e gradini rivestiti in marmo, portoncino d'ingresso in pvc, impianto videocitofonico.

Internamente l'appartamento, benché ben distribuito, abbisogna dell'intervento di ristrutturazione: pavimenti e rivestimenti in ceramica, porta interne di tipo economico, impianto elettrico non conforme alle attuali normative, impianto idrosanitario con scaldacqua installato nel bagno è interamente da ristrutturare (anche perché l'impianto di riscaldamento e per la produzione di ACS - acqua calda sanitaria è ora centralizzato, evidenza di infiltrazioni e porti termici (pregressi). Con l'accesso alla centrale termica si è avuto modo di rilevare la chiusura della linea dedicata all'impianto di riscaldamento e ACS per insolvenza da parte del debitore esecutato.

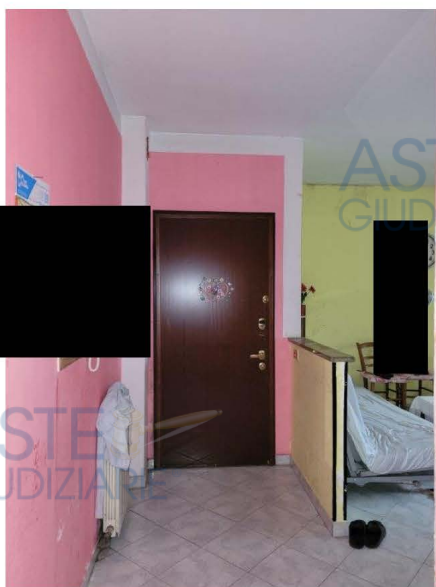
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
<i>Pareti esterne</i>	materiale: facciata ventilata coibentazione: fibra di vetro rivestimento: cotto fiorentino condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: da ristrutturare
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: da ristrutturare
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina

	materiale: ceramica condizioni: da ristrutturare
Impianti	
<i>Diffusione</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse Note: radiatori in acciaio dotati di valvole termostatiche
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI, centralizzato
<i>Tipologia di impianto</i>	Pompa di calore con possibilità di sezionamento delle utenze
<i>Stato impianto</i>	Ottimo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2023
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Collaudo ISPEL</i>	Impianto collaudato il 10.1.1992
<i>Contratto manutenzione</i>	ditta CRON UP SRL
<i>Note ascensori montacarichi</i>	vedasi certificato - allegato n. 12
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

**Ingresso**



cucina



bagno



camera



camera

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo B

L'autorimessa in esame è posta al piano terra di un edificio condominiale denominato "Il Nido - Palazzina 7" recentemente oggetto di un intervento di riqualificazione integrata sismica, edilizia ed energetica esteso, in un'ottica di rigenerazione urbana del quartiere, anche ad altri edifici facenti parte della Cooperativa "Il nido" che nel 1968 aveva realizzato complessivamente 10 edifici, tutti confinanti. Sviluppa la superficie netta di mq 24 l'altezza interna di m. 2,23. E' rifinita con porta in lamiera di ferro basculante, pavimento in battuto di cemento liscio, pareti in blocchi di calcestruzzo vibro compresso tinteggiati, pareti verso il vano scala intonacato al civile e tinteggiato, controsoffitto coibentato; impianto elettrico con linee a vista ed impianto idrico con vaschetta.

Completa la consistenza la proporzionale quota sulle parti ed enti comuni catastalmente individuate al sub. 717 (vano scala) ed al sub. 718 (lastrico solare sul quale sono installati gli impianti tecnologici).

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2023

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,23

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. cinque e di cui interrati n. Nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Alla luce dell'attuato intervento di riqualificazione integrata sismica ed energetica, l'involucro edilizio è stato completamente riqualificato. In sintesi è stato realizzato l'adeguamento sismico mediante esoscheletro in acciaio, la coibentazione delle pareti perimetrali in parete "Aquapanel" con insufflaggio di fiocchi di lana di vetro, la realizzazione della facciata ventilata con rivestimento in cotto, la trasformazione dei solai in sottotetto in copertura praticabile sulla quale sono installati i locali tecnologici: sala ascensori, pompa di calore, centrale termica. I pannelli fotovoltaici della complessiva potenza di 20,00 Kw ed i pannelli solari termici sono sostenuti da una funzionale struttura scatolare in carpenteria perfettamente funzionale che ottimamente si armonizza nel quadro generale dell'intervento.

L'intervento è dettagliato nella relazione tecnica B1 allegata al progetto che si acclude al presente elaborato in allegato n. 6.

I piani solo collegati da ascensore e da scala in vano proprio con rampe rettilinee e gradini rivestiti in marmo, portoncino d'ingresso in pvc, impianto videocitofonico

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: cartongesso coibentato condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: Porta basculante materiale: lamiera di ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: Autorimessa materiale: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: Autorimessa materiale: blocchi di calcestruzzo tinteggiati condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2023
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO



Autorimessa sottostante all'appartamento



Autorimessa



Autorimessa con impianto elettrico ed idrico

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG) CAP: 24040 frazione: Zingonia, Corso Asia n. 5

Numero pratica: 214/1968

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di 10 edifici

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/10/1968

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG) CAP: 24040 frazione: Zingonia, Corso Asia n. 5

Numero pratica: 38/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: RIQUALIFICAZIONE INTEGRALE SISMICA ED ENERGETICA

Oggetto: RIQUALIFICAZIONE STRUTTURALE, EDILIZIA ED ENERGETICA DELL'EDIFICIO

Presentazione in data 09/07/2021 al n. di prot. 11341

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Verdellino (BG) CAP: 24040 frazione: Zingonia, Corso Asia n. 5

Numero pratica: 214

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di 10 edifici

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/10/1968

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Verdellino (BG) CAP: 24040 frazione: Zingonia, Corso Asia n. 5

Numero pratica: 38/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: RIQUALIFICAZIONE INTEGRALE SISMICA ED ENERGETICA

Oggetto: RIQUALIFICAZIONE STRUTTURALE, EDILIZIA ED ENERGETICA DELL'EDIFICIO

Presentazione in data 09/07/2021 al n. di prot. 11341

Dati precedenti relativi ai corpi: B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG) CAP: 24040 frazione: Zingonia, Corso Asia n. 5

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla Licenza edilizia 214/68 si sono riscontrate difformità, verosimilmente coeve alla costruzione del fabbricato, consistenti nella traslazione delle pareti di separazione tra i vari locali, nello spostamento dei vani di porta di cucina, bagno e della vicina camera da letto, nella ridotta altezza del muro a sinistra dell'ingresso indicato a tutt'altezza, nella la realizzazione di architrave e mazzette a delimitare l'ingresso al corridoio notte, la realizzazione di un muro a delimitare il ripostiglio nella cucina; non si esprime parere su finestre, portafinestra e balcone che sono state oggetto della SCIA 38/2021.

Per completezza si rileva che non è stata rilasciata l'agibilità perché mai richiesta come da nota del sindaco prot n. 133 del 8.3.86 (alleg. n. 5.1)

Rispetto alla SCIA 38/2021 che ha interessato l'involucro esterno si è riscontrata la ridotta dimensione della finestra del bagno rilevata in cm. 54x109 contro i cm. 75x130 di progetto e della porta finestra della cucina rilevata in cm. 67x208 contro i cm. 90x215 di progetto, maggiore altezza interna. Per la determinazione della corretta oblazione, lo scrivente ha preso contatto sia con l'Ufficio tecnico comunale che la Direzione dei Lavori la quale comunica che dette (note) discrasie verranno regolarizzate "as built" prima del deposito della comunicazione di fine lavori complessiva delle opere, come da mail in allegato 7. Ad ogni buon conto, visto anche il Decreto Legge "Salva Casa" di recente conversione nella legge 105/2024 e per quanto accertato fino alla data odierna si quantifica l'entità per la regolarizzazione delle difformità sopra indicate nella misura che segue:

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Pianta dell'unità immobiliare, prospetto e sezione dello stato assentito, stato di rilievo e comparazione.

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia di sanatoria (SCIA)	€ 3.000,00
Oblazione e diritti di segreteria	€ 1.132,00
Totale oneri: € 4.132,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza di agibilità perché mai richiesta (alleg. n. 5.1)

Regolarizzabili mediante: Allestimento della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Verdellino (BG) CAP: 24040 frazione: Zingonia, Corso Asia n. 5

Per quanto indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG) CAP: 24040 frazione: Zingonia, Corso Asia n. 5

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 2 del 21.02.2011 - VARIANTE N. 3 del PGT approvata con delibera di C.C. n. 28 del 18.09.2020
Zona omogenea:	Tessuto urbano da consolidare - Ambito R1
Norme tecniche di attuazione:	Ambito R1 - Piazza Affari - vedasi tabella tabella 1 allegata al PdR: Insediamento residenziale ad alta densità connotato da fabbricati di rilevante dimensione, perlopiù coevi alla realizzazione dell'insediamento di Zingonia e circondati da un sistema di urbanizzazioni aperte che connota la possibile valorizzazione civica della zona. Diffusa tendenza al degrado nell'uso e nella manutenzione, caratterizzati da un'elevata densità di popolazione di recente immigrazione e dalla compresenza di un elevato numero di etnie. Da segnalare il contrappunto della presenza dell'Albergo di recente ristrutturazione che si qualifica come struttura di eccellenza
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.

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Verdellino (BG) CAP: 24040 frazione: Zingonia, Corso Asia n. 5

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 2 del 21.02.2011 - VARIANTE N. 3 del PGT approvata con delibera di C.C. n. 28 del 18.09.2020
Zona omogenea:	Tessuto urbano da consolidare - Ambito R1
Norme tecniche di attuazione:	Ambito R1 - Piazza Affari - vedasi tabella tabella 1 allegata al PdR: Insediamento residenziale ad alta densità connotato da fabbricati di rilevante dimensione, perlopiù coevi alla realizzazione dell'insediamento di Zingonia e circondati da un sistema di urbanizzazioni aperte che connota la possibile valorizzazione civica della zona. Diffusa tendenza al degrado nell'uso e nella manutenzione, caratterizzati da un'elevata densità di popolazione di recente immigrazione e dalla compresenza di un elevato numero di etnie. Da segnalare il contrappunto della presenza dell'Albergo di recente ristrutturazione che si qualifica come struttura di eccellenza

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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG) CAP: 24040 frazione: Zingonia, Corso Asia n. 5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Spostamento dei vani delle porte interne, dimensione della finestra del bagno, altezza interna.

Regolarizzabili mediante: La planimetria catastale è stata aggiornata dallo scrivente con la presentazione all'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali della denuncia di variazione registrata al n. BG0206439/2024

Descrizione delle opere da aggiornare: Nessun altra variazione è necessaria

Note:

Dopo la variazione prodotta dallo scrivente l'unità immobiliare al mappale 1302 sub. 4 è così classata: Cat. A/3 cl. 1 consistenza vani 5,0 - superficie catastale mq. 99 - R.c. € 253,06

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

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Verdellino (BG) CAP: 24040 frazione: Zingonia, Corso Asia n. 5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ridotta altezza di m. 2,23 determinata dall'intervento di coibentazione del solaio di copertura e maggiore spessore dei muri perimetrali sempre derivato dal globale intervento.

Regolarizzabili mediante: La planimetria catastale è stata aggiornata dallo scrivente con la presentazione all'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali della denuncia di variazione registrata al n. BG0206439 del 9.12.2024

Descrizione delle opere da aggiornare: Nessun altra variazione è necessaria

Note:

Dopo la variazione prodotta dallo scrivente l'unità immobiliare al mappale 1302 sub. 4 è così classata: Cat. C/6 cl. 2 consistenza mq. 24 - superficie catastale mq. 27 - R.c. € 44,62

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/09/2007. 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 24/09/2007 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? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/09/2007. 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 24/09/2007 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/09/2007 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? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: ATTO DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 195000; Importo capitale: € 130000.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: ATTO DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 195000; Importo capitale: € 130000.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Corso Asia n. 5
Nessuno

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Corso Asia n. 5
Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG), Corso Asia n. 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.514,60.

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: € 6.622,68. Vedasi mail 12.12.2024 dell'amm.re pro-tempre del Condominio ... OMISSIS... (alleg. n. 9)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi desunti dall'allegato al regolamento di Condominio: (alleg. n. 10) Millesimi di proprietà: 62,500/1000 (quota riferita all'appartamento +autorimessa) Millesimi di ma-

nutrizione della scala e dell' ascensore: 43,800/1000 (quota riferita all'appartamento +autorimessa)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Impianto di riscaldamento con pompa di calore Impianto fotovoltaico della potenza da 20 Kw installato sulla copertura praticabile del condominio accessibile da scala retrattile Acqua calda sanitaria garantita da collettori solari

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 39,59 Kwh/mqanno

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica con identificativo 1623200015024 del 7 ottobre 2024 - Classe energetica A3 (allegato n. 8)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Verdellino (BG), Corso Asia n. 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedasi quanto riportato per il Corpo A.

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: vedasi quanto riportato per il Corpo A. Vedasi mail 12.12.2024 dell'amm.re pro-tempre del Condominio ... OMISSIS... (alleg. n. 9)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi desunti dall'allegato al regolamento di Condominio: (alleg. n. 10) Millesimi di proprietà: 62,500/1000 (quota riferita all'appartamento +autorimessa) Millesimi di manutenzione della scala e dell' ascensore: 43,800/1000 (quota riferita all'appartamento +autorimessa)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Impianto di riscaldamento con pompa di calore Impianto fotovoltaico della potenza da 20 Kw installato sulla copertura praticabile del condominio accessibile da scala retrattile Acqua calda sanitaria garantita da collettori solari

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri, nel caso in specie fino allo spessore originario di cm. 35, con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
Balcone	sup lorda di pavimento	7,00	0,33	2,31
		103,00		98,31

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

Identificativo corpo: B**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza si tiene in considerazione la superficie netta dell'autorimessa.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali	sup reale netta	24,00	1,00	24,00
		24,00		24,00

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Attesa la composizione, la disposizione e le destinazioni d'uso, si ritiene che il compendio costituisca un'unica entità non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG), Corso Asia n. 5**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 21/03/2022 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

Registrato a Treviglio il 26/03/2022 ai nn.1197 - Serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 20/03/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Si evidenzia che detto contratto è viziato da errore nella indicazione dell'ubicazione dell'appartamento indicato in Via E. Fermi, 5 invece che nel corretto indirizzo di Corso Asia, 5; l'identificativo catastale è corretto.

Si ritiene, infine, di esprimere paerere di congruità al canone di locazione applicato nel contratto.

Identificativo corpo: B**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Verdellino (BG), Corso Asia n. 5****Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato con riferimento all'attualità si sono elaborati val-

ori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti dell'immobile in esame con altri aventi analoghe o sufficientemente prossime caratteristiche, dei quali sono noti i prezzi correntemente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un dato parametro "metro quadrato di superficie lorda vendibile".

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo tuttavia conto delle peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.-

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 Immobiliare - Agenzia delle Entrate e Listino Prezzi Immobili - F.I.M.A.A.ed. 2023 per appartamenti recenti e da ristrutturare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Osservatorio Immobiliare - Agenzia delle Entrate: Appartamenti di tipo economico con stato di manutenzione normale: da 700 a 930 €/mq.

Listino Prezzi Immobili - F.I.M.A.A.ed. 2023: Appartamenti di tipo economico nuovi : da 1.500 a 1.700 €/mq.

Listino Prezzi Immobili - F.I.M.A.A.ed. 2024: Appartamenti di tipo economico nuovi : da 2.000 a 2.300 €/mq..

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Verdellino (BG), Corso Asia n. 5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.242,40.

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo tuttavia conto delle peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento quali, come già evidenziato, il globale intervento di rigenerazione del contesto urbano e di riqualificazione edilizia ed energetica dell'edificio che ha portato a censire l'unità abitazione in esame nella classe energetica A3, il livello di piano e la sua posizione rispetto alla sottostante autorimessa facente parte del presente Lotto.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali	96,00	€ 800,00	€ 76.800,00
Balcone	2,31	€ 800,00	€ 1.848,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.648,00
riqualificazione edilizie ed energetica con elevata classe energetica aumento del 30.00%			€ 23.594,40
Valore corpo			€ 102.242,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.242,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 102.242,40

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

Verdellino (BG), Corso Asia n. 5

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 12.000,00.

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo tuttavia conto delle peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento quali, come già evidenziato, al globale intervento di rigenerazione del contesto urbano e di riqualificazione edilizia ed energetica dell'edificio che ha portato a censire l'unità abitazione in esame nella classe energetica A3

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali	24,00	€ 400,00	€ 9.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 12.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	98,31	€ 102.242,40	€ 102.242,40
B	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	24,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 5.712,12

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 3.230,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.132,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 101.168,28

Valore diritto e quota

€ 101.168,28

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 101.168,00

Allegati

Allegato n. 1 - Documenti catastali: visura, elaborato planimetrico e planimetrie di appartamento ed autorimessa;
Allegato n. 2 - Denuncia di variazione catastale prodotta dal CTU
Allegato n. 3 - Contratto di Locazione
Allegato n. 4 - Documentazione urbanistica
Allegato n. 5 - Documentazione edilizia: licenza originaria del 1968
Allegato n. 5.1 - Certificato del Sindaco n. 133 del 5.3.1986
Allegato n. 6 - Documentazione edilizia: SCIA 38.2021
Allegato n. 7 - Comunicazione del progettista
Allegato n. 8 - Attestato di prestazione energetica
Allegato n. 9 - Comunicazione dell'amministratore in merito alle spese condominiali
Allegato n. 10 - Regolamento di condominio
Allegato n. 11 - Elaborato grafico
Allegato n. 12 - Collaudo ascensore
Allegato n. 13 - Certificato anagrafico di stato civile
Documentazione fotografica

Levate, 24-12-2024

L'Esperto alla stima
geometra Roberto Zucchini