



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 429/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla

Codice fiscale: BRMMCR71A61A794Z

Partita IVA: 02842450161

Studio in: Via Talamone 7 - 24126 Bergamo

Telefono: 3393988711

Email: mariacristina.brembilla@gmail.com

Pec: mariacristina.brembilla@archiworldpec.it



Beni in Leffe (BG)
Via Verdi n.3

INDICE

Lotto: 001 - Quadrilocale con autorimessa singola

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-02-2025 alle 10.00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTA ESTIMATRICE

Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla

Data nomina: 09-10-2024

Data giuramento: 10-10-2024

Data sopralluogo: 25-11-2024

Cronologia operazioni peritali: La sottoscritta, accettato l'incarico e prestato giuramento, dopo aver preso visione del fascicolo della procedura ha provveduto a verificare la situazione catastale, ipotecaria, edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati alla luce delle richieste contenute nel mandato del Giudice dell'Esecuzione.

Si elencano di seguito alcune date indicative e non esaustive, coincidenti con alcuni momenti dello svolgimento dell'incarico: 16.10.2024-18.10.2024 Rilascio certificati Ufficio Anagrafe Comunale 22.10.24 Visure catastali, reperimento planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni. Ricerca attestazione di prestazione energetica presso banca dati CENED Regione Lombardia senza esito. Richiesta di accesso agli atti presso Comune di Leffe. 05.11.2024 Accesso Archivio Notarile di Bergamo per consultazione e richiesta estrazione copia atto di provenienza con rilascio in data 11.11.2024 20.11.2024 Accesso agli atti presso Ufficio Tecnico Comune di Leffe e primo sopralluogo esterno 25.11.2024 Accesso immobili con Custode Giudiziario 02.12.2024 Istanza all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Bergamo per inserimento numero civico in visura catastale 10.12.2024 Contatti con amministratore condominiale 02.01.2025 Visura catastale aggiornata appartamento, a seguito evasione istanza di inserimento numero civico, e visure ipocatastali

Beni in Leffe (BG)
Via Verdi n.3

Lotto: 001 - Quadrilocale con autorimessa singola

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Quadrilocale con autorimessa singola.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Verdi n.3

Note: Appartamento ubicato al primo terra di edificio condominiale con autorimessa singola al primo piano sottostrada.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: La medesima quota e tipologia di diritto riguarda anche l'autorimessa al fg.1, mapp.175, sub.23. Dall'estratto OMISSIS, rilasciato dall'Anagrafe del Comune di Leffe, l'esecutato risulta OMISSIS, senza annotazione. Nell'atto di provenienza l'esecutato, in qualità di acquirente, dichiara di essere OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato in OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 1, particella 175, subalterno 8, scheda catastale vedi allegato 3C alla presente perizia, indirizzo Via Giuseppe Verdi n.3, scala B, piano T, comune Leffe (BG), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie tot.mq.105, tot. escluse aree scoperte mq.100, rendita € 449,32

Derivante da: impianto meccanografico del 30.6.1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Si rimanda ai millesimi di proprietà indicati nella trattazione inerente le spese condominiali.

Confini: Confini da nord in senso orario dell'appartamento: vuoto su cortile veicolare comune per due lati (fg.1, mapp.175, sub.701), vano scala comune (fg.1, mapp.175, sub.703) e nuovamente cortile veicolare comune sino a chiudere.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato in OMISSIS il OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 1, particella 175, subalterno 23, scheda catastale vedi allegato 3d alla presente perizia, indirizzo Via Giuseppe Verdi sn, piano S1, comune Leffe (BG), categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq., superficie 17 mq., rendita € 34,09

Derivante da: Impianto meccanografico del 30.6.1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Si rimanda ai millesimi di proprietà indicati nella trattazione inerente le spese condominiali.

Confini: Confini da nord in senso orario: cortile veicolare comune su due lati (fg.1, mapp.175, sub.23), autorimessa proprietà di terzi fg.1, mapp.175, sub.22), autorimessa proprietà di terzi fg.1, mapp.175, sub.24)

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

I dati catastali delle u.i. risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento.

Note generali: Constatata in sede di sopralluogo la mancata indicazione in visura del numero civico dell'appartamento affisso all'ingresso condominiale, la sottoscritta ha effettuato una richiesta di rettifica toponomastica, mediante istanza inoltrata tramite "contact center" all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Bergamo (Istanza prot.n.23525822 del 02.12.2024) per una più corretta identificazione dell'immobile, in osservanza al quesito n.6 dell'incarico ricevuto dal G.E. La ricevuta di inoltro di detta

istanza è allegata alla presente perizia (cfr.all.3G). Si è provveduto altresì ad effettuare visure catastale storica aggiornata anch'esse allegata, ad avvenuta evasione della richiesta di rettifica.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di appartamento, sito al piano terra di edificio condominiale con autorimessa al primo piano sottostrada. L'edificio - denominato "Condominio Verdi"- risale al 1974 e consta di due corpi di fabbricato posti in aderenza, uno di tre piani fuori terra ed uno di quattro piani, serviti da due distinti vani scala (scala A e scala B), rispettivamente ai civici n.1 e 3 di via Verdi. La scala A consta di n.5 appartamenti ed un negozio, mentre la scala B consta di n.7 appartamenti ed un negozio. L'appartamento oggetto di perizia ha accesso dal piano terra del vano scala B al civico n.3. L'edificio insiste su un lotto trapezoidale che presenta n.2 accessi pedonali su via Verdi attraverso due elementi di raccordo "a ponte" al marciapiedi antistante e in aggetto rispetto al sottostante cortile veicolare, cui si accede da passo carrabile in prossimità dell'incrocio tra via Verdi e via Viani. Le autorimesse poste al primo piano sottostrada sono tredici. Il torrente Romna lambisce il lotto lungo il confine nord. Via Verdi è a doppio senso di marcia con traffico abbastanza consistente. L'ampio parcheggio pubblico antistante il cimitero di Lefte si trova nelle immediate vicinanze dell'edificio. La zona è a destinazione mista residenziale ed artigianale-produttiva, con edifici condominiali che si alterano a capannoni, in posizione semicentrale nel Comune di Lefte. Il comune, che conta circa 4.300 abitanti, si estende su una superficie di circa 6,69 km² è situato nella parte meridionale dell'altipiano della Val Gandino, a circa 450 m. s.l.m. e ad una distanza di circa 23 chilometri da Bergamo.

Caratteristiche zona: semicentrale NON di pregio

Area urbanistica: mista residenziale/artigianale a traffico abbastanza sostenuto con parcheggi parcheggio cimitero nelle vicinanze.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Miste residenziali/artigianali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Bergamo Trasporti linea S40 da e per Bergamo 350 m.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Quadrilocale con autorimessa singola**

I beni oggetto di perizia sono ubicati in Comune di Lefte (BG), in edificio denominato "Condominio Verdi", composto di n.2 distinti vani scala (A e B con accessi pedonali civici 1 e 3), e di unico cortile interno con accesso carrabile da via Verdi s.n.

Trattasi di appartamento, posto al piano terra con accesso dal civico n.3 (scala B) e di autorimessa al piano seminterrato con accesso carrabile dal cortile veicolare comune e pedonale dal vano scala comune.

L'unità abitativa consta di cucina abitabile, soggiorno, corridoio, un bagno, tre camere e tre balconi, uno con accesso da soggiorno e da una camera, un altro con accesso da cucina, un altro ancora con accesso da altra camera.

La costruzione risale al 1973.

Esternamente l'edificio presenta finiture tipiche dell'epoca di costruzione con prospetti intonacati con intonaco plastico colorato ai piani fuori terra e cementizio al piano primo sottostrada.

Le solette dei balconi sono in c.a., i parapetti dei balconi sono in ringhiera metallica.

Il manto di copertura, originariamente in eternit, è stato sostituito nel 2001 da manto in lamiera grecata preverniciata.

L'accesso dall'esterno al civico n.3 avviene tramite porta a doppio battente in alluminio e vetro e vialetto in piano pavimentato in porfido.

Il vano scala è provvisto di ascensore a partire dal piano terra.

L'ingresso all'unità immobiliare dal vano scala condominiale avviene tramite porta in legno non blindata.

La superficie calpestabile interna del solo appartamento (balconi esclusi) è di circa mq.90, quella commerciale di circa mq.104.

Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione del fabbricato.

Il pavimento interno all'appartamento è in piastrelle di ceramica con zoccolino battiscopa in legno.

Le pareti della cucina e del bagno sono rivestite da piastrelle anch'esse in ceramica.

Il bagno di sanitari a terra in ceramica (lavandino, wc, bidet e vasca da bagno da cm 70x170) e relativa rubinetteria.

L'altezza interna dell'appartamento è di mt. 3,18.

Il pavimento del balcone è in piastrelle di ceramica, l'altezza del parapetto è pari a cm.99.

Gli infissi, anch'essi presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, sono in legno con specchiature in vetro semplice e tapparelle avvolgibili in p.v.c.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate e le porte interne sono in legno a battente con specchiature in vetro.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in carenti condizioni di conservazione e con caldaia murale tradizionale obsoleta ubicata in bagno.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accertare l'effettivo funzionamento della caldaia per assenza di energia elettrica.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di autorimessa singola con superficie interna netta di circa mq 16,55 accessibile dal cortile veicolare asfaltato che si trova al primo piano sottostrada.

L'accesso carrabile non è dotato di cancello di accesso e il lotto è delimitato lungo via Verdi da un basso muretto con aperture in corrispondenza degli accessi pedonali, anch'esse privo di cancelli.

Il pavimento dell'autorimessa è piastrellato, la porta basculante d'accesso è in lamiera verniciata ad apertura manuale. L'altezza interna della stessa autorimessa è di mt 2.48.

Superficie complessiva di circa mq **126,60**

E' posto al piano: Per l'unità abitativa: piano T° (1° fuori terra). Per l'autorimessa: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. Per l'unità abitativa: m.3.18 c.a. - Per autorimessa: m.2.48

L'intero fabbricato è composto da n. 5 (scala B), 4 (scala A). piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (scala B), 3 (scala A). e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa e l'autorimessa si presentano in un mediocre stato conservativo con particolare riguardo ai serramenti e a manifestazioni di umidità su alcune porzioni pareti, con particolare riferimento ai locali disposti a nord, verso il vicino torrente Romna, che lambisce il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato. Si segnala l'obsolescenza degli impianti con particolare riferimento all'impianto termico con corpi scaldanti e caldaia in cattive condizioni e scarico dei fumi in facciata di cui non è stata rinvenuta autorizzazione.

I prospetti esterni e le parti comuni interne (atrio e vano scala, cortile veicolare) si presentano in condizioni di manutenzione sufficienti.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno e vetro semplice protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: carenti Note:
Infissi esterni	tipologia: Basculante materiale: metallo verniciato condizioni: carenti Riferito limitatamente a: Autorimessa.
Infissi interni	tipologia: a battente con apertura a compasso e specchiature in vetro materiale: legno

	condizioni: carenti Note: Porte interne di tipo economico.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Intonaco plastico colorato condizioni: sufficienti Note: Zoccolatura piano interrato con intonaco cementizio.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: discrete Riferito limitatamente a: n.2 Accessi pedonali alle porte dei vani scala condominiali.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: asfalto condizioni: carenti Riferito limitatamente a: Cortile veicolare condominiale
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Pavimenti unità abitativa ed autorimes- sa.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Unità abitativa.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Accesso a vano scala condominiale.
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: sufficienti Note: Scala in c.a. con rivestimento in marmo e pianerottoli in piastrelle monocottura.
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: non verificabili Riferito limitatamente a: Unità abitativa.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: non verificabili Riferito limitatamente a: Unità abitativa. Note: Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni condizioni: non verificabili Riferito limitatamente a: Unità abitativa. Note: Caldaia murale, non recente, posta all'interno del bagno con scarico in facciata attraverso tubazione a vista. Non si hanno riscontri circa la rego- lare istallazione della caldaia, né riguardo all'autorizzazione allo scarico in facciata. Non è stato possibile accertare il funziona- mento dell'impianto in sede di sopralluogo.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1973
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI

Tipologia di impianto	Autonomo a radiatori con caldaia a metano
Epoca di realizzazione/adeguamento	Ignota
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Si riscontra la presenza di riscaldamento autonomo con caldaia murale tradizionale posta nel bagno con tubo di scarico dei fumi orizzontale a vista lungo il soffitto dello stesso e sbocco in facciata (cfr.foto n.6). Dal prospetto delle spese condominiali si deduce che gli altri appartamenti del condominio siano serviti da impianto termico centralizzato. Non è stata rinvenuta, tra la documentazione consultata, alcuna autorizzazione allo scarico in facciata, nè al distacco dall'impianto centralizzato.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'ascensore non serve il piano cui è ubicata l'autorimessa (primo sottostrada).
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1135 R.C.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione di fabbricato

Oggetto: nuova costruzione da adibirsi ad uso civile abitazione, negozi, autorimesse e magazzini.

Presentazione in data 25/05/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 05/06/1973 al n. di prot. 1769

Abitabilità/agibilità in data 29/06/1982 al n. di prot. 153

NOTE: Si segnala inizio lavori in data 2.11.1973 come da comunicazione in data 6.11.1973 prot.3555. Si segnala, inoltre, il deposito di elaborati grafici esecutivi del 1974 autorizzati come variante in sanatoria dal Sindaco in data 29.6.1982 con semplice dicitura timbrata e firmata sulle tavole stesse. Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato n.5 alla presente perizia. L'appartamento oggetto di perizia riporta la dicitura "Aspettare variante solo per questo piano". Tuttavia non sono state trovate, durante l'accesso agli atti, altre varianti.

Numero pratica: 58/1984 Reg. Op. Min.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria e per opere minori

Per lavori: Sostituzione manto di copertura del fabbricato.

Oggetto: Manutenzione copertura

Presentazione in data 26/07/1984 al n. di prot. 3116

Rilascio in data 13/09/1984 al n. di prot. 3116

NOTE: Si precisa che la richiesta di autorizzazione prevedeva la sostituzione del manto in eternit "con nuovo manto sempre della stessa natura e colore", mentre l'autorizzazione rilasciata prevedeva manto in tegole di color mattone.

Numero pratica: 32/1988 Reg.Op.Min.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Asfaltatura cortile interno

Presentazione in data 13/05/1988 al n. di prot. 2215

Rilascio in data 16/05/1988 al n. di prot. 2215

Numero pratica: 38/1990 Reg.Op.Min.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria e per opere minori

Per lavori: Sostituzione lastre di fibrocemento su copertura

Oggetto: Manutenzione ordinaria copertura

Presentazione in data 09/11/1990 al n. di prot. 5475
Rilascio in data 10/12/1990 al n. di prot.

Numero pratica: 37/1990 Reg.Op.Min.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria e per opere minori

Per lavori: Asfaltatura area condominiale e tombinatura

Oggetto: Opere minori

Presentazione in data 13/09/1990 al n. di prot. 4501

Rilascio in data 10/12/1990 al n. di prot. 5474

Numero pratica: prot.7629/2020

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione per interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: Riparazione intonaco zoccolatura e trattamento anticorrosione ferri di armatura

Oggetto: Manutenzione ordinaria prospetti

Presentazione in data 20/10/2020 al n. di prot. 7629

Numero pratica: prot.4807 del 27.07.2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attivita'

Per lavori: Sostituzione di manto di copertura in eternit con copertura in lamiera grecata preverniciata

Oggetto: Manutenzione straordinaria copertura

Presentazione in data 27/07/2001 al n. di prot. 4809

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Quadrilocale con autorimessa singola.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Verdi n.3

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La verifica di conformità dell'unità abitativa e dell'autorimessa di cui trattasi è stata eseguita sulla base delle planimetrie dei disegni esecutivi del 13.03.1974, riportanti il visto del Sindaco in data 29.06.1974 per l'autorizzazione delle "varianti in sanatoria". Tali elaborati sono stati assunti come "stato legittimo" ai sensi dell'art.9 comma 1 bis. Le difformità riscontrate riguardano alcune differenti disposizioni dei tavolati interni che delimitano il corridoio interno, nel quale non è stato realizzato il ripostiglio previsto e sono stati traslati i divisori del bagno, di una camera e del soggiorno. Per ulteriori dettagli si rinvia agli allegati nn.4 e 5 alla presente perizia.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia CILA tardiva (in sanatoria) art.6 bis comma 5 DPR380/2001

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia CILA tardiva (in sanatoria) art.6 bis comma 5 DPR380/2001, con sanzione prevista di € 1000 (diconsi milleuro) da versarsi al Comune. Costo ipotizzato comprensivo della suddetta sanzione, esclusi diritti di segreteria, iva e contributo cassa previdenziale del/della professionista incaricato/a.	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Quadrilocale con autorimessa singola.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Verdi n.3

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	n.38 del 28.09.2017 (Variante n.1)
Zona omogenea:	Ambiti di saturazione o riqualificazione
Norme tecniche di attuazione:	art.10 N.T.A. (cfr. All.2B alla presente perizia). Il testo completo delle NTA è consultabile sul portale Multiplan PGTweb di Regione Lombardia.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione con il Comune di Leffe per l'attuazione delle opere di urbanizzazione in data 27.6.1973 prot.2128 in esecuzione della Delibera Consigliare n.193 del 4.5.1973.
Estremi delle convenzioni:	Della convenzione non è stato possibile rinvenire registrazione/trascrizione. Al capo 2, punto n.2 si afferma la validità della stessa anche qualora non si procedesse alla convenzione definitiva.
Obblighi derivanti:	Esecuzione opere fognarie e stradali e cessione aree. Per ulteriori dettagli, si rinvia al testo della convenzione allegata alla presente perizia.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Non specificato

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Quadrilocale con autorimessa singola.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Verdi n.3**

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

Note: La rappresentazione dell'appartamento e dell'autorimessa sulle rispettive planimetrie catastali rispecchia lo stato dei luoghi. Si segnala altezza interna indicata di m.2.90 a fronte dell'altezza misurata di m.3.18.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/09/1982 al 15/05/1996. 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: Formalità relativa ad entrambe le unità immobiliari oggetto di perizia. Per ulteriori dettagli, si rinvia all'atto e alla relativa nota di trascrizione all.6D alla presente perizia.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/05/1996 al 11/04/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Per la suddetta denuncia di successione, non si rileva accettazione di eredità. - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: A OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS sono pervenuti i 3/6 di piena proprietà per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 24.06.1997, rep. n.47/153 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 09.03.1999 al 8533 RG e 6445 RP., da OMISSIS deceduto in data 15.05.1996. Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità Formalità relativa ad entrambe le unità immobiliari oggetto di perizia. Per ulteriori dettagli, si rinvia all'atto e alla relativa nota di trascrizione all.6D alla presente perizia.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/04/2008 al 12/03/2009. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: A OMISSIS e OMISSIS sono pervenuti i 2/3 di piena proprietà per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 20.08.2008, rep. n.44/250 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 14.05.2009 al 27627 RG e 16284 RP., da OMISSIS deceduta in data 11.04.2008. Per la suddetta denuncia di successione si rileva Accettazione Tacita di Eredità, con atto pubblico del notaio Schiantarelli dott. Fabio del 12-03-2009, al n.107036 Rep./ 19968 Racc. e trascritto presso l'Ufficio Provincia-

le di Pubblicità Immobiliare di Bergamo, in data 07-04-2009, ai nn. 18417 RG e 9985 RP. Formalità relativa ad entrambe le unità immobiliari oggetto di perizia.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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: La formalità riguarda entrambi i beni pignorati: unità abitativa ed autorimessa. Per ulteriori dettagli, si rinvia all'atto e alla relativa nota di trascrizione all.6A alla presente perizia.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 12/03/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/03/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 216.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; Note: Grava su entrambe le unità immobiliari oggetto di perizia. Ai margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 21 agosto 2013 ai nn. 34501/5275 di annotazione ad iscrizione surrogazione ai sensi dell'art. 1202 c.c.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 18.08.2024; A rogito di OMISSIS in data 19/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/09/2024 ai nn. OMISSIS; Grava su entrambe le unità immobiliari oggetto di perizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Quadrilocale con autorimessa singola

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: Quadrilocale con autorimessa singola

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG), Via Verdi n.3

i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 650 (diconsi euro seicentocinquanta/00) circa.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 1.330,90 (diconsi milletrecentotrenta/90). Dal rendiconto gestione condominiale ordinaria 2023-2024, fornito dall'amministratore, risultano a carico dell'immobile pignorato, per l'anno 01.10.2023-30.09.2024 spese insolte per l'importo di € 1107,78 (diconsi millecentosette/78) date da spese ordinarie di gestione per € 623,35 (diconsi seicentoventitre/35) e oneri di gestione anni precedenti per € 2484,43 (diconsi duemilaquattrocentoottantaquattro/43) ed a fronte di versamenti fatti nell'anno di gestione per € 2.000,00 (diconsi duemila/00). Il preventivo di gestione per l'esercizio ordinario dell'anno 2024-2025 prevede un importo complessivo di € 445,12 che fanno ammontare il totale delle spese dovute ad € 1.552,90 (diconsi millecinquacentocinquantaquattro/90). Per il pagamento dell'intero importo annuale dovuto sono previste 4 rate con scadenze rispettivamente il 30.09.24, il 31.12.24, il 28.02.25, e il 30.04.2025; alla data della stesura della presente perizia risultano scadute le prime due rate per un totale di € 1.330,90. Per ulteriori dettagli, si rimanda alla documentazione allegata alla presente perizia (all.7).

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Si rinvia alla documentazione inerente le spese condominiali che riporta 77,22/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: L'immobile non è vincolato ex D.Lgs.42/2004.

Avvertenze ulteriori: Non risultanti.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Quadrilocale con autorimessa singola

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base degli elaborati grafici rinvenuti (planimetrie catastali ed elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie), confortati da riscontri metrici in sito.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
Balconi	sup lorda di pavimento	22,60	0,33	7,46
		126,60		111,46

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.

Accessori:

Quadrilocale con autorimessa singola 1. Autorimessa singola	Posto al piano S1 Seminterrato Composto da Autorimessa Sviluppa una superficie complessiva di 16,50 mq ca. (superficie utile) -17 mq. sup.catastale mq Destinazione urbanistica: - Valore a corpo: € 13.000
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la natura e le caratteristiche dei beni pignorati (appartamento con autorimessa), non risulta opportuna una divisione in più lotti.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il C.T.U. accedeva all'appartamento ed all'autorimessa di pertinenza unitamente al custode giudiziario, come da verbale di primo accesso depositato dallo stesso custode nel fascicolo della procedura. Pertanto, alla data odierna, l'immobile è libero da persone e le chiavi sono nella disponibilità del custode.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

La stima dell'unità immobiliare ad uso abitativo, di tipo sintetico, è stata eseguita con il metodo comparativo, come indicato al punto n.9 dell'incarico.

Si è pertanto tenuto conto dei valori unitari €/mq. per unità immobiliari simili a quelle in esame, secondo le caratteristiche costruttive e la razionalità d'uso, mediando i risultati per pervenire al più probabile valore di mercato del bene immobile in esame.

La stima dell'autorimessa è stata eseguita a corpo, considerando le dimensioni, la capienza, la razionalità d'uso e le finiture, e consultando i valori di autorimesse simili in vendita nella zona e riportate nei listini dei prezzi degli immobili (cfr.all.8 - Riferimenti stima).

In generale, hanno influito positivamente nella stima degli immobili pignorati i seguenti fattori:

- l'ampiezza interna dei singoli locali e la loro altezza;
- l'esposizione su tre lati dell'appartamento e la dotazione di tre balconi;
- la dotazione di autorimessa esclusiva e la possibilità di sosta all'imbocco del cortile condominiale.

Hanno influito, invece, negativamente i seguenti fattori:

- l'ubicazione in fabbricato datato con caratteristiche popolari;
- le finiture interne dell'appartamento di tipo economico e risalenti all'epoca di costruzione;
- l'assetto distributivo interno dell'appartamento, ed in particolare della zona giorno, con sala e cucina divise da lungo corridoio, senza caratterizzazione di ingresso e/o divisione rispetto alla zona notte;
- il carente stato di manutenzione dell'appartamento con particolare riferimento alle tracce di umidità, ai serramenti ed ai caloriferi;
- l'obsolescenza degli impianti ed in particolare la riscontrata situazione dell'impianto di riscaldamento autonomo con scarico in facciata di cui non è stata rinvenuta autorizzazione;
- l'assenza di dichiarazioni di conformità degli impianti di riscaldamento ed elettrico;
- l'assenza di un secondo servizio igienico o lavanderia;
- la bassa classe energetica attribuibile al fabbricato;
- l'ubicazione dell'edificio di cui è parte l'immobile, in zona mista residenziale/produttiva, lungo strada trafficata e con area pertinenziale interamente asfaltata e priva di cancelli e di verde.
- la vicinanza del torrente Romna, la cui sponda lambisce a nord, con una scarpata, il lotto;
- la scarsa appetibilità, in termini di investimenti su immobili residenziali, esercitata dal comune in cui sono posti i beni oggetto di perizia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali (Agenzia delle Entrate);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare (Agenzia delle Entrate);

Ufficio tecnico di Leffe (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet:

www.immobiliare.it

www.idealista.it

Agenzie immobiliari di zona

Valori OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Come parametri orientativi sono stati presi in considerazione i valori (€/mq.) riportati per immobili residenziali ubicati nel Comune di Leffe (BG) sul "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2024", 30ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

Detta pubblicazione riporta per edifici residenziali in Leffe (BG) i seguenti parametri medi:

- per edifici residenziali semi-recenti (21-50 anni) un valore minimo di 600 €/mq. ed un massimo di 800 €/mq.;
- autorimesse singole a corpo un valore minimo di €.10.000 ed un massimo di €.13.000.

Inoltre, è stata consultata la pubblicazione "Valore casa & Terreni osservatorio immobiliare – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.17-2024) che, con riferimento al Comune di Leffe, riporta i seguenti parametri medi:

- per edifici residenziali non recenti (15-40 anni) un valore minimo di 800 €/mq. ed un massimo di 900 €/mq.;

- per autorimesse singole a corpo un valore minimo di €.12.000 ed un massimo di €.14.000.

Per la consultazione delle tabelle riportanti detti valori si rinvia all'allegato n.8 alla presente perizia.

Sono anche stati visionati i valori OMI che per abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, nel centro abitato di Leffe (BG) indicano valori di mercato compresi tra €/mq.700 e €/mq.800, mentre per le autorimesse indicano valori di mercato compresi tra €/mq.620 e €/mq.740. Per ulteriori dettagli si rinvia all'allegato n.8 "Riferimenti stima".

12.3 Valutazione corpi:

Quadrilocale con autorimessa singola. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa singola

Leffe (BG), Via Verdi n.3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	104,00	€ 750,00	€ 78.000,00
Balconi	7,46	€ 750,00	€ 5.595,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.595,00
Arrotondamento aumento di € 5.00			€ 5,00
Valore corpo			€ 83.600,00
Valore accessori			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 96.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Quadrilocale con autorimessa singola	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa singola	111,46	€ 96.600,00	€ 96.600,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € -7.728,00

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: € -1.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -2.000,00

Arrotondamento per difetto € -372,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 85.000,00

Valore diritto e quota € 85.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 85.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Esente IVA.

Allegati**All.1 CERTIFICATI**

1A Certificato di residenza AIRE

1B Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

All.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

2A Inquadramento territoriale:

Ubicazione immobile nel territorio di Leffe e ubicazione Leffe

2B Inquadramento urbanistico:

P.G.T. Piano delle Regole Variante 2 stralcio TAV.2A ed art.10 N.T.A.

All.3 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3A Mappa vigente di Catasto Terreni

3B Planimetria catastale fg.1, mapp.175, sub.8

3C Planimetria catastale fg.1, mapp.175, sub.23

3D Visura storica con intestati fg.1, mapp.175, sub.8

3E Visura storica con intestati fg.1, mapp.175, sub.23

3F Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

3G Protocollo richiesta n.23525822 del 02/12/24 per inserimento numero civico in visura catastale

All.4 RILIEVO FOTOGRAFICO

4A Rilievo fotografico

All.5 LICENZA DI COSTRUZIONE ED ABITABILITA'

5A Licenza di costruzione n.1135 RC prot. n.1769 del 05.06.1973

5B Convenzione prot. n.2128 del 27.06.1973

5C Elaborati grafici esecutivi 1974 autorizzati come variante finale in sanatoria in data 28.06.1982

5D Autorizzazione di abitabilità di casa n.153 del 29.06.1982

All.6 ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA E VISURE IPOCATASTALI

6A Atto di compravendita Notaio Fabio Schiantarelli n.107036 Rep./19968 Racc. del 12.03.2009 e relativa nota di trascrizione del 19.03.2009 nn.7788 R.P./14840 R.G.

6B Nota d'iscrizione del 19.03.2009 – nn.2460 R.P./14841 R.G.

Ipoteca Volontaria Notaio Fabio Schiantarelli del 12.03.2009 n.107037 Rep./19969 Racc.

6C Domanda di annotazione del 21.08.2013 nn.5275 R.P./34501 R.G.

Surrogazione n.41539 Rep./10632 Racc. del 06.08.2013

6D Nota di trascrizione del 07.04.2009 – nn.9985 R.P./18417 R.G.

Accettazione tacita di eredità Notaio Fabio Schiantarelli del 12.03.2009 n.107036 Rep./19968 Racc.

6E Nota di trascrizione del 14.05.2009 nn.16284 R.P./27627 R.G.

Atto per causa di morte n.44 Rep./Vol.250/8 del 20.08.2008

6F Nota di trascrizione del 09.03.1999 nn.6445 R.P./8533 R.G.

Atto per causa di morte n.47 Rep./Vol.153 del 24.06.1997



All.7 DOCUMENTAZIONE SPESE CONDOMINIALI

7A Riparto Consuntivo Gestione Ordinaria dal 01.10.2022 al 30.09.2023

7B Riparto Consuntivo Gestione Ordinaria dal 01.10.2023 al 30.09.2024

7C Riparto Preventivo Gestione Ordinaria dal 01.10.2024 al 30.09.2025

7D Prospetto versamenti rate d'acconto 2024 - 2025



All.8 DOCUMENTAZIONE SPESE CONDOMINIALI

8A Estratto da "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2024", 30ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

8B Estratto da "Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2024" – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.17-2024)

8C Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate per immobili residenziali (O.M.I. 1° semestre 2024)



All.A Perizia con omissione dati sensibili

All.B Succinta

All.C Scheda di controllo

All.D Foglio riassuntivo identificativi catastali beni periziati



04-01-2025



L'Esperta alla stima
Arch. Mariacristina Brembilla

