

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 439/2024

PROMOSSA DA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa Maria MAGRI'

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Abitazione Civile Sub. 711 + Posto Auto Sub. 708

PERIZIA DI STIMA LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco Abbate

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Email:

Pec: marco.abbate@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Beni in **CAROBIO DEGLI ANGELI (BG)**
Via **TRESOLZIO**, n. 36, attualmente **LARGO TORREZZA** n. 36
LOTTO UNICO

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	pag. 7
2. DESCRIZIONE GENERALE:	pag. 8
3. PRATICHE EDILIZIE	pag. 13
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag. 14
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....	pag. 17
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag. 18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag. 20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	pag. 22
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 22
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	pag. 23
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag. 23
11. STATO DI POSSESSO	pag. 23
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO	pag. 24
13. CONCLUSIONI.....	pag. 26
14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE.....	pag. 27
15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE.....	pag. 27

ESITO CONTROLLI PRELIMINARI

Come richiesto dal G.E. nel mandato ricevuto, lo scrivente Esperto Stimatore espone nel seguito l'esito dei controlli preliminari effettuati sia sulla documentazione depositata agli atti del fascicolo telematico della procedura sia su quella estratta previa accessi eseguito presso:

- Agenzia delle Entrate → documentazione ipo-catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione;
- Ufficio Tecnico del Comune di CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG) → documentazione inerente le autorizzazioni edilizie richieste e rilasciate;
- Agenzia delle Entrate → documentazione relativa ai contratti di locazione attivi e registrati con oggetto parte degli immobili soggetti alla procedura esecutiva.

Nel dettaglio lo scrivente Esperto Stimatore dichiara:

1. che ha rilevato esistere una correlazione dei dati catastali degli immobili oggetto di procedura ovvero tra il numero di Particella, 1167, che identifica al Catasto Terreni il terreno su cui giacciono e quella del numero di Mappa 975 che censisce invece gli stessi al Catasto Fabbricati. Tale correlazione è suffragata dalla specifica presente nelle Visure Storiche e per Immobile estratte dallo scrivente perito (Allegati D1, D2 e D3). Si rileva inoltre che sulla planimetria catastale al C.T. il fabbricato ove sono collocate le unità immobiliari non è rappresentato. Infine, come già rilevato nella Certificazione Notarile Ventennale in atti della procedura, esistono alcuni errori di compilazione nell'Elenco dei Subalterni;
2. che ha rilevato essere non completo il dato toponomastico fornito dalla procedura relativo all'ubicazione civica degli immobili, ovvero VIA TRESOLZIO n. 36. In base a tale dato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione si troverebbe in diversa posizione territoriale. Dall'indagine eseguita risulta il posizionamento urbano corretto in LARGO TORREZZA n. 36 (vedasi Estratto Satellitare in Allegato H);
3. che previa indagine eseguita dal Custode dei Beni nominato, Avv. OMISSIS, ha saputo essere gli immobili già oggetto di precedente procedura ovvero la E.I. n. 540-2012 e che per completezza informativa ha eseguito l'accesso al fascicolo cartaceo della suddetta procedura depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Bergamo;
4. che, al fine di garantire il diritto di informazione del futuro aggiudicatario d'asta riguardo gli immobili pignorati, lo scrivente Esperto Stimatore ha seguito un'ulteriore indagine documentale presso gli archivi catastali rilevando il Piano Sottotetto del fabbricato, censito al Subalterno 717, appartenente in via esclusiva ad altro soggetto giuridico. L'indagine è stata eseguita poiché, come lamentato in sede di operazioni peritali dai proprietari degli altri immobili presenti nel fabbricato, il piano sottotetto si presenta (come rilevabile dalla documentazione fotografica unita al presente elaborato) in pessime condizioni di conservazione. La struttura di copertura, giudicabile coeva all'epoca di costruzione dell'edificio, oltre ad essere strutturalmente inadeguata ai fini energetici, manifesta evidenti perdite di acque meteoriche dalle canalizzazioni di raccolta e scarico (canali di gronda e pluviali) che producono percolamenti (interni ed esterni) a danno delle suddette unità immobiliari. Inoltre, e fatto più grave, il manto di copertura risulterebbe realizzato in ondulato di amianto quindi altamente pericoloso per la salubrità dei sottostanti ambienti abitativi. Per quanto quindi rilevato e qui descritto, lo scrivente consulente ha ritenuto necessario operare una riduzione precauzionale del valore degli immobili pignorati per compensare l'aggravio economico che dovrà essere sopportato, in quota da ciascun singolo proprietario degli immobili presenti nel fabbricato, ai sensi del Codice

Civile, per la necessaria esecuzione dei lavori di bonifica ed integrale rifacimento della copertura;

5. infine che nell'Atto derivativo di compravendita degli immobili a firma del Notaio **OMISSIS** del 06/04/2005 n.ri rep. 28906/2241 (Allegato L) all'art. 2) compare la particolare indicazione riguardo l'accettazione, da parte dell'esecutato, del diritto "*...ad effettuare ogni eventuale sopraelevazione...*" del piano sottotetto censito al Sub. 717 da parte della relativa proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Maria MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/05/2025 (Rinviata)

Creditore Procedente: la società *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: *Avvocati OMISSIS*

Esecutato: il signor *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO STIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina: 31/10/2024

Data giuramento: 04/11/2024

Data I sopralluogo operazioni peritali in sito: 28/11/2024

Data II sopralluogo operazioni peritali - accesso forzoso: 27/01/2025

Data accesso atti in U.T. Comune di CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG): 20/03/2025

Beni immobili siti a CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG) - CAP 24060
Via TRESOLZIO, n. 36, attualmente LARGO TORREZZA n. 36

LOTTO UNICO

ABITAZIONE ECONOMICA [A/3] + POSTO AUTO COPERTO [C/6]

Controlli preliminari:

Come richiesto dalla S.V.I. in merito al controllo preliminare della documentazione agli atti della procedura si informa:

- Che nella documentazione ex art. 567 C.P.C. risultano mancanti le visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, le planimetrie e le visure catastali, inoltre l'estratto mappa degli immobili soggetti alla procedura;
- Che il creditore procedente, tramite i legali incaricati, ha optato per il deposito della certificazione notarile ventennale;
- Che nelle documentazioni notarili ipo-catastali compaiono gli estremi degli atti derivativi di compravendita dei beni immobili soggetti alla procedura trascritti in data antecedente il ventennio la data di trascrizione del pignoramento;
- Che, come comandato, lo scrivente Esperto Estimatore ha provveduto a richiedere, estrarre ed allegare alla presente relazione peritale tutta la documentazione ipo-catastale - cioè visure storiche (D1), visure per soggetto (Allegato D2), visure catastali al C.T. (Allegato D3), planimetrie catastali (Allegati E), elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Allegati F1) estratto mappa (Allegato F2), visure ipotecarie (Allegato G) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti al **LOTTO UNICO** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere, estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato L), l'atto derivativo originario di compravendita dell'immobile.
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegati M1 e M2), i certificati anagrafici del soggetto esecutato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Si propone il **LOTTO UNICO** composto dai seguenti beni.

Identificativo generale

Proprietà composta da:

- **ABITAZIONE ECONOMICA** al **Sub. 711** sviluppata al Piano Primo in fabbricato residenziale ubicato sul **Mappale 975 al C.F.** (sul **Mappale 1167 al C.T.**) - comprensiva di quota di spazi ad uso comune ai sensi C.C..
- **POSTO AUTO COPERTO** al **Sub. 708** sviluppata al Piano Seminterrato in fabbricato residenziale ubicato sul **Mappale 975 al C.F.** (sul **Mappale 1167 al C.T.**)

Fabbricato a destinazione residenziale/commerciale sito a **CAROBBIO DEGLI ANGELI**, provincia di Bergamo, indirizzo **Via TRESOLZIO, n. 36, attualmente LARGO TORREZZA n. 36.**

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA sviluppata al Piano Primo - Subalterno 711

Quota e tipologia del diritto

Proprietario il signor **OMISSIS**

- Stato civile: **Celibe** (Certificati anagrafici in Allegato M2)
- Regime patrimoniale: **proprietario degli immobili per la quota di 1/1**

Altre quote del diritto: **NESSUNA**

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione Economica [A/3]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **OMISSIS, proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **CAROBBIO DEGLI ANGELI, CAP 24060** - in **Via TRESOLZIO, n. 36, attualmente LARGO TORREZZA n. 36**, identificato al **Catasto Fabbricati** al Foglio 4, Mappale **975**, Sub. **711**, Categoria **A/3**, Classe **1**, Consistenza **Vani 2,5**, Su. Cat. Mq. **46,00**, escluse aree scoperte Mq. **44**, Rendita Catastale **Euro 142,03 con precisazione che l'immobile ha correlata identificazione al Catasto Terreni al Foglio 9, Mappale 1167.**

(vedasi Visura Storica in Allegato D3)

Confini dell'immobile al 1°P.

Ad Est e Sud ha affacci liberi; a Nord confina con altra U.I. al Sub. 710, ad Ovest con il vano scale comuni al Sub 706.

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

Come riportato nell'Atto derivativo di compravendita degli immobili a firma del Notaio OMISSIS del 06/04/2005 n.ri rep. 28906/2241 (Allegato L) alla proprietà compete la quota proporzionale a sensi dell'art. 1117 C.C. dei BCNC - parti comuni censite ai subalterni 706 (cortile esterno, vano scale e disimpegni) e 716 (area manovra). Il vano sottotetto censito al Sub. 717 risulta in proprietà a diverso soggetto giuridico.

Identificativo Corpo 2

POSTO AUTO COPERTO sviluppato al Piano Seminterrato - Subalterno 708

Quota e tipologia del diritto

Proprietario il signor *OMISSIS*

- Stato civile: **Celibe** (Certificati anagrafici in Allegato M2)
- Regime patrimoniale: **proprietario degli immobili per la quota di 1/1**

Altre quote del diritto: NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Posato Auto Coperto [C/6]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* *OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **CAROBIO DEGLI ANGELI, CAP 24060** - in **Via TRESOLZIO, n. 36, attualmente LARGO TORREZZA n. 36**, identificato al **Catasto Fabbricati** al Foglio 4, Mappale **975**, Sub. **708**, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **Mq. 16,00**, Su. Cat. Mq. **19,00**, Rendita Catastale **Euro 32,23 con precisazione che l'immobile ha correlata identificazione al Catasto Terreni al Foglio 9, Mappale 1167.**
(vedasi Visura Storica in Allegato D3)

Confini dell'immobile al P.INT.

A Sud ed Ovest ha affacci liberi; a Nord confina con il corsello comune al Sub. 716, ad Est con il vano scale comuni al Sub. 706.

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

Come riportato nell'Atto derivativo di compravendita degli immobili a firma del Notaio *OMISSIS* del 06/04/2005 n.ri rep. 28906/2241 (Allegato L) alla proprietà compete la quota proporzionale a sensi dell'art. 1117 C.C. dei BCNC - parti comuni censite ai subalterni 706 (cortile esterno, vano scale e disimpegni) e 716 (area manovra). Il vano sottotetto censito al Sub. 717 risulta in proprietà a diverso soggetto giuridico.

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.

Documentazione fotografica LOTTO UNICO in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Localizzazione territoriale

Il fabbricato a destinazione residenziale/commerciale realizzato sul Mappale 975 (1167) di cui fanno parte l'abitazione censita al Sub. 711 e il Posto Auto Coperto al Sub. 708 qui proposti al LOTTO UNICO per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana facente parte del nucleo abitato del comune di CAROBIO DEGLI ANGELI, provincia di Bergamo, La zona è a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale, nelle vicinanze si trovano attività terziarie.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona sono databili di epoca variabile.

La zona territoriale residenziale è considerabile di discreta qualità edilizia diffusa.

L'area è normalmente trafficata con parcheggi in numero sufficiente.

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato H)

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato degli immobili soggetti a procedura è una costruzione con data di realizzazione NON recente che, **come certificato dalla precedente procedura esecutiva (n. 540-2012) che ha periziato gli stessi immobili, risulta realizzato prima del 1967.**

L'appartamento censito al Sub. 711 si sviluppa come volume di testa a Sud dell'organismo edilizio centrale e risulta disposto al Piano Primo, con doppi affaccio a Est e Sud.

Alla abitazione oggetto di procedura si giunge a mezzo del vano della scala comune che ha accesso al piano terra a Sud.

Al posto auto coperto si accede a mezzo della rampa ubicata su fronte Ovest del fabbricato o dalla scala comune interna.

La copertura è del tipo a falde (a capanna).

La costruzione non è dotata di ascensore.

Caratteristiche zona: Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione mista residenziale/commerciale/terziaria a traffico normale con dotazione di parcheggi in numero sufficiente.

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

Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze tutti i principali servizi cittadini.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, turistiche, terziarie, commerciali, produttive.

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Stato di manutenzione generale del fabbricato: sufficiente (scarso per quanto riguarda la copertura)

Condizioni generali del fabbricato: sufficiente (scarso per quanto riguarda la copertura)

2.2 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA sviluppata al Piano Primo - Subalterno 711

Identificativo Corpo 2

POSTO AUTO COPERTO sviluppato al Piano Seminterrato - Subalterno 708

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **falde** materiale: **Struttura in Legno**
condizioni: **Scarse**

Manto di copertura

tipologia: **a falde** materiale: **Pannelli ondulati**
SI SUPPONE Eternit DA BONIFICARE con
dotazione: **assente** condizioni: **Scarse**

Solai

tipologia: **solai C.A.** condizioni: **Sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **Muratura** condizioni: **Sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (abitazione)

tipologia: **ante a battente con scuri ad avvolgibile** materiale: **legno senza vetro-**
camere condizioni: **Sufficienti**

Infissi interni (abitazione)

tipologia: **porte** materiale: **legno** condizioni: **Sufficienti**

Pavimentazioni interne (abitazione)

materiale: **ceramica e marmette** condizioni: **Sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta a battente, non blindato** materiale: **in legno** condizioni: **Sufficienti**

Pareti interne

tipologia: **murature in mattoni forati** finitura: **ad intonaco civile** condizioni: **Scarse**

ASTE
GIUDIZIARIE®
Impianti:

Citofonico

Presente **audio**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **a norma**

Gas

tipologia: **tubazione esterna** alimentazione: **gas Metano** condizioni: **Buone**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **si** **suppone tubi in ferro zincato o PVC** condizioni: **buone**

ASTE
GIUDIZIARIE®
Termico

Climatizzazione

tipologia: **autonomo con caldaia** alimentazione: **gas Metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **Sufficienti**

tipologia: **assente**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

Epoca di realizzazione adeguamento

/

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

/

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento

SI

Tipologia di impianto

Autonomo

Stato impianto

NON Funzionante

Epoca di realizzazione/adeguamento

/

Esiste la dichiarazione di conformità

NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio

NO

Esiste certificato prevenzione incendi

NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi

NO

Esistenza carri ponte

NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA sviluppata al Piano Primo - Subalterno 711

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Descrizione dell'Abitazione Economica

L'abitazione si posiziona di testa a Sud nel fabbricato a destinazione residenziale/commerciale e si trova collocata al Piano Primo ha affacci liberi su due fronti Ovest. L'alloggio si definisce nei locali Ingresso/Disimpegno, Cucina/Pranzo, Camera Letto e bagno. I locali abitabili hanno accesso al balcone unico attestato sul fronte Ovest del fabbricato.

La rampa scale comune permette il collegamento con il Piano Sottotetto, di diversa proprietà, che per altezze all'intradosso misurate, risulta agibile ma non abitabile.

L'alloggio, si sviluppa planimetricamente su una superficie complessiva commerciale di Mq. 51,40. La superficie complessiva parametrata e ragguagliata risulta pari a Mq. 46,16.

Tutti i locali abitabili dell'abitazione hanno altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 3,00.

Il riscaldamento dell'abitazione è di tipo autonomo con caldaia unica a Gas Metano posizionata all'interno nel locale Cucina/Pranzo.

L'alloggio NON è accessibile e visitabile da persone diversamente abili a causa della man-

canza dell'ascensore, delle rampe di disimpegno con monta-scale e per la presenza dei gradini di accesso esterno all'unità immobiliare.
Le parti ad uso comune sono censite ai subalterni 706 (cortile esterno, vano scale e disimpegni), 716 (area manovra) e 717 (sottotetto).
Condizioni generali di conservazione dell'abitazione: Scarse
Condizioni generali di manutenzione dell'abitazione: Scarse

NOTA: Come già indicato nell'Esito dei Controlli Preliminari in premessa, lo scrivente Esperto Stimatore ha rilevato il Piano Sottotetto del fabbricato, censito al Subalterno 717, appartenente in via esclusiva ad altro soggetto giuridico. Il piano sottotetto si presenta (come rilevabile dalla documentazione fotografica unita al presente elaborato) in pessime condizioni di conservazione. La struttura di copertura, oltre ad essere strutturalmente inadeguata ai fini energetici, manifesta evidenti perdite di acque meteoriche dalle canalizzazioni di raccolta e scarico (canali di gronda e pluviali) che producono percolamenti (interni ed esterni) a danno delle suddette unità immobiliari compresa quella oggetto di esecuzione. Inoltre il manto di copertura risulterebbe realizzato in ondulato di amianto quindi altamente pericoloso per la salubrità dei sottostanti ambienti abitativi.

Identificativo Corpo 2

POSTO AUTO COPERTO sviluppato al Piano Seminterrato - Subalterno 708

Descrizione del Posto Auto Coperto (ora deposito)

Il posto auto si posiziona al Piano Seminterrato del fabbricato a destinazione residenziale e vi si accede a mezzo della rampa ubicata su fronte Ovest del fabbricato. Si dichiara, come verrà nel dettaglio specificato nel seguito in relazione alla conformità edilizia e catastale, che **l'unità immobiliare NON si trova nelle condizioni planimetriche censite catastalmente. E' infatti stato trasformato in un locale di deposito, separato da muratura, non più accessibile dal corsello comune al Sub. 716 bensì solo dalla porta di accesso presente nel vano scale comuni al Sub. 706.**

Il vano destinato a ripostiglio si sviluppa planimetricamente su una superficie complessiva commerciale di Mq. 13,79, con superficie complessiva parametrata e ragguagliata pari a Mq. 6,90. La porzione superstite adibibile a solo Posto Moto ha superficie commerciale pari a Mq. 4,41. La superficie dell'originario Posto Auto Coperto era di Mq. 17,77.

Il locale ha altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,40.

L'ex Posto Auto Coperto NON è accessibile e visitabile da persone diversamente abili a causa della mancanza dell'ascensore, delle rampe di disimpegno con monta-scale e per la presenza dei gradini di accesso esterno all'unità immobiliare.

Condizioni generali di conservazione dell' ex Posto Auto Coperto: Scarse

Condizioni generali di manutenzione dell' ex Posto Auto Coperto: Scarse

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA sviluppata al Piano Primo - Subalterno 711

Identificativo Corpo 2

POSTO AUTO COPERTO sviluppato al Piano Seminterrato - Subalterno 708

NOTA: nell'Atto derivativo di compravendita degli immobili a firma del Notaio *OMISSIS* del 06/04/2005 n.ri rep. 28906/2241 (Allegato L) all'art. 6) è indicato che i lavori per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione sono iniziati in data anteriore al 01/09/1967.

PREMESSA

La prima richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG) in data 08/11/2024 mentre la seconda domanda correttiva in data 16/01/2025. A queste è stata inoltre aggiunta una terza domanda, depositata il 30/01/2025 (Allegato J), contenente l'elenco delle pratiche edilizie riferite al fabbricato, descrizione reperita da precedente accesso agli atti eseguito dal progettista dell'intervento di rifacimento della copertura proposto dagli altri proprietari degli immobili la cui procedura risulta però sospesa per la mancanza di adesione da parte dell'esecutato.

In data 20/03/2025 è stato formalizzato l'accesso agli atti presso l'U.T.

Dall'esame dei plichi delle procedure estratte si è potuto accertare la data di costruzione del fabbricato iniziata nel 1963.

Si comunica che nell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione, rogato dal Notaio, il Dr. *OMISSIS*, del 06/04/2005 n.ri rep. 28906/2241 con acquirente l'esecutato, il signor *OMISSIS*, sono presenti:

- la dichiarazione relativa ai **proporzionali diritti di comproprietà delle parti comuni del fabbricato** ai sensi art. 1117 Codice Civile e anche menzione riguardo **l'errore materiale di compilazione delle documentazione catastale** riguardo la pertinenzialità delle parti comuni;
- Il riconoscimento da parte dell'acquirente del **diritto di sopraelevazione** al proprietario del Sub. 717 (sottotetto);
- La dichiarazione che i **lavori di costruzione del fabbricato**, ove si trovano gli immobili oggetto di esecuzione, **ha avuto inizio prima del 01/09/1967**.
(vedasi copia Atto in Allegato L).

1. Numero Pratica al protocollo 132

Intestazione: *OMISSIS*

Oggetto: **LICENZA EDILIZIA per NUOVA COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE**

Pratica Edilizia n. **389** in data **04/03/1963**

Progettista: *OMISSIS*

Copia documentazione in Allegato K1

2. Pratica abitabilità

Intestazione: *OMISSIS*

Oggetto: **ABITABILITA' CASA NUOVA COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE**

Pratica Edilizia in data **24/03/1964**

Copia documentazione in Allegato K2

NOTA: agli atti dell'U.T. del Comune di CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG) sono depositate altre procedure edilizie che però hanno interessato a vario titolo immobili di diversa proprietà presenti nel fabbricato.

Inoltre vi è depositata la CILA al n. prot. 15471 del 29/10/2024 (rifacimento copertura) procedura che però è sospesa perchè non sottoscritta dall'unanimità dei proprietari degli immobili presenti nel fabbricato (risulta infatti assente la sottoscrizione del proprietario degli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare).

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA sviluppata al Piano Primo - Subalterno 711

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale contenuta nei plichi delle autorizzazioni, depositate ed estratte presso l'U.T. del Comune di CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG), lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che ovvero l'Abitazione Economica sviluppata al Piano Primo del fabbricato e oggetto di esecuzione, **è parzialmente conforme** alle planimetrie degli elaborati grafici del progetto autorizzato nel 1963 e precedentemente elencato al paragrafo 3. Sono infatti rilevabili la diversa conformazione del vano scala e una consistenza dell'alloggio sottoposto ad esecuzione originariamente composto da un locale cucina aggiuntivo. Non risultano depositate presso l'U.T. pratiche edilizie che abbiano assentito tali modifiche, realizzate con buona approssimazione in corso d'opera nel 1963-1964 e comunque prima del 1967. **La consistenza planimetrica dell'alloggio è conforme però alla rappresentazione rilevata nella documentazione catastale in atti e redatta nel 2004.**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1

Per quanto sopra argomentato è possibile esprimere un giudizio di **conformità edilizia parziale** della ABITAZIONE ECONOMICA censita al Sub. 711 e sita al Primo Piano del fabbricato.

Identificativo Corpo 2

POSTO AUTO COPERTO sviluppato al Piano Seminterrato - Subalterno 708

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale contenuta nei plichi delle autorizzazioni, depositate ed estratte presso l'U.T. del Comune di CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG), lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che ovvero il Posto Auto Coperto sviluppato al Piano Interrato del fabbricato e oggetto di esecuzione, **NON è conforme** alle planimetrie degli elaborati grafici dei progetti autorizzati precedentemente elencati al paragrafo 3. Si precisa che, nella planimetria del progetto autorizzato (Licenza Costruzione n. 384-1963) tutto il piano interrato del fabbricato è privo delle partizioni rilevate sia dalla documentazione catastale in atti sia da quanto rilevato durante le operazioni peritali in sito. Non risultano depositate presso l'U.T. pratiche edilizie che abbiano assentito tali modifiche, realizzate con buona approssimazione in corso d'opera nel 1963-1964 e comunque prima del 1967.

In dettaglio le discrepanze, **con riferimento quindi alla consistenza catastale**, sono:

al Piano Interrato

Formazione NON AUTORIZZATA di partizione in muratura dividente l'originaria superficie del Posto Auto al Sub. 708 in due spazi separati, un Ripostiglio accessibile dalla originaria porta di accesso raggiungibile dal vano scale comuni al Sub. 706, e

la superficie residua superstite del posto auto ancora accessibile dal corsello carrale comune al Sub. 716.

Tali discrepanze rilevate alterano sia le planimetrie progettuali assentite che quelle catastali, e creano di fatto due unità immobiliari distinte a partire da quella singola originaria.

Le lavorazioni non assentite sopra indicate sono considerabili **significative** e **alteranti la regolarità edilizia degli immobili** anche ai sensi della recente normativa edilizia ovvero il **D.L. n. 69-2024** e la **Legge n. 105-2024**. Il nuovo disposto, all'art. 34-bis, introduce i concetti di **Tolleranze Costruttive** e **Tolleranze Esecutive** ma le **difficoltà rilevate in occasione dell'immobile oggetto di procedura non possono essere considerabili irrilevanti in quanto poste in essere TOTALE DIFFORMITÀ al titolo autorizzativo.**

Per queste motivazioni, a parere dello scrivente Esperto Stimatore, non è possibile attivare la procedura di sanatoria prevista dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e/o art. 36 bis del nuovo disposto normativo.

A seguito di analisi eseguita sulla tipologia costruttiva e consistenza strutturale delle modifiche apportate all'immobile (Sub. 708), lo scrivente Esperto Stimatore comunica che **è possibile procedere alla loro demolizione senza pregiudicare le rimanenti porzioni eseguite in conformità ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di CAROBBIO DEGLI ANGELI (LICENZA EDILIZIA n. 389 in data 04/03/1963).**

Altre modifiche non assentite rilevate rispetto alla consistenza catastale in atti, quali il diverso posizionamento della porta di ingresso al posto auto del Sub. 708 e l'ingrandimento della finestra sul fronte Ovest (vedasi Tavola Unica in Allegato C), **sono ritenibili di relativa gravità e potrebbero essere considerabili come afferenti ad errori di redazione delle planimetrie catastali e/o a modifiche di A.U.I..**

L'aggiudicatario d'asta dei cespiti sarà quindi tenuto al ripristino della consistenza fisica dell'immobile (posto auto coperto) così come assentita dai procedimenti progettuali esistenti.

A tal fine L'Esperto Stimatore ha proceduto a computare il **valore delle opere edili necessarie alla demolizione di quelle eseguite in abuso:**

al Piano Interrato

Demolizione della partizione NON autorizzata (tavolato in forati e intonacatura) + finiture pavimentazione

Mtl. 3,40 (sp. 20 cm.) x h. 2,40 = Mq. 8,16 x €/mq. 35,00 (arrotondato) = € 290,00
Spese varie cantiere + manodopera + oneri discarica (precauzionale) € 2.500,00

TOTALE LAVORAZIONI € 2.790,00

Per la redazione e presentazione della pratica edilizia necessaria all'effettuazione delle demolizioni per il ripristino della consistenza assentita del Posto Auto Coperto si preventivano i seguenti costi:

Progetto e D.L. (forfettario e precauzionale) € 1.000,00

Note sulla conformità edilizia – Corpo 2

Per quanto sopra argomentato è NON possibile esprimere un giudizio di CONFORMITÀ edilizia del POSTO AUTO COPERTO censito al Sub. 708 e sito al Piano Interrato del fabbricato.

NOTA: Come già indicato in premessa, **il Piano Sottotetto** del fabbricato censito al **Subal-terno 717 e appartenente in via esclusiva ad altro soggetto giuridico**, si presenta in

pesse condizioni di conservazione. La struttura di copertura, oltre ad essere strutturalmente inadeguata ai fini energetici, **manifesta evidenti perdite di acque meteoriche dalle canalizzazioni di raccolta e scarico** (canali di gronda e pluviali) che producono percolamenti (interni ed esterni) a danno delle suddette unità immobiliari compresa quella oggetto di esecuzione. Inoltre **il manto di copertura risulterebbe realizzato in ondolato di amianto** quindi altamente pericoloso per la salubrità dei sottostanti ambienti abitativi.

Con il fine di completare in modo esauriente la trattazione del presente elaborato peritale, lo scrivente Esperto Stimatore procede in questa sede a predisporre un **preventivo di massima** inerente le opere necessarie al **completo rifacimento della copertura comprensiva della necessaria bonifica del manto realizzato in ondolato coibentato di amianto.**

Il valore complessivo delle lavorazioni, comprensive delle opere di presidio, al lordo dei costi relativi alla progettazione e direzione lavori, del piano di sicurezza e degli oneri speciali di scarica dovrà essere ripartito tra i proprietari degli immobili presenti nel fabbricato (Subb. 8 e 9 al P.T. , Subb. 708, 709 e 711 al 1°P. e Sub. 717 al 2°P. sottotetto = **Totale 6 U.I.**).

A giudizio dello scrivente consulente, ai fini della suddetta ripartizione della spesa, per analogia al caso specifico riguardante i lastrici solari e in considerazione del fatto che **il piano sottotetto è di proprietà esclusiva di un singolo soggetto giuridico**, può trovare applicazione quanto prescritto dall'**art. 1126 del Codice Civile**. Segue quindi che, nei termini di legge, **al proprietario esclusivo del piano sottotetto sarà imputato 1/3 della spesa complessiva** mentre **i rimanenti 2/3 verranno suddivisi in quota frazionaria di 1/5** (in considerazione dell'assenza di formazione di condominio e di ripartizioni millesimali) **a ciascuno degli altri proprietari** delle unità immobiliari presenti nel fabbricato (Vedasi Elaborato Planimetrico in Allegato F1).

Per quanto premesso, quindi si computano:

1. Lavori di demolizione e nuova costruzione della copertura (struttura di legno e manto di copertura in coppi) con stratigrafia progettata e realizzata ai sensi della vigente normativa per l'efficientamento energetico degli edifici comprensiva di formazione di nuovi cordoli perimetrali alle imposte e due timpani strutturali contrapposti, smantellamento e smaltimento in sicurezza del manto di copertura in pannelli ondolati di amianto compresi oneri speciali di scarica, formazione di cantiere delle lavorazioni comprese opere di presidio (anti-caduta ai sensi R.L.I.), ecc.:
Sup. copertura Mq. 220 x €/Mq. 320,00 (indicativo e precauzionale) € 70.400,00
2. Per la redazione e presentazione del Progetto e D.L. architettonici e Strutture, Progetto e D.L. Piano di sicurezza, oneri di presentazione, ecc.
(forfettario e precauzionale) € 11.000,00
- TOTALE COSTI (Lavorazioni + Progettazione)..... € 81.400,00**

Dal computo sopra proposto seguono le ripartizioni proposte ai sensi art. 1126 C.C.:

- Quota 1/3 a carico proprietà Sub. 717 € 27.133,34
Quota 2/3 a carico altre proprietà Subb. 8, 9 , 709, 710 e 711 € 54.266,66
Quota 1/5 (di 2/3) a carico singole proprietà Subb. 8, 9 , 709, 710 e 711 € 10.853,33

Si informa la S.V.I., così come il futuro aggiudicatario d'asta degli immobili, che alla data di esecuzione del mandato peritale, previa indagine eseguita presso gli altri proprietari dei cespiti presenti nel fabbricato, è stata rilavata la presenza di un accordo stipulato in forma privata e finalizzato alla completa sostituzione della copertura della costruzione. Il mandato è stato affidato a professionista di loro fiducia che ha

predisposto un progetto già depositato presso l'U.T. del Comune di Carobbio degli Angeli. La procedura di CILA, al n. prot. 15471 del 29/10/2024, è però stata sospesa poiché la proposta non è stata sottoscritta anche dal proprietario degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

La ripartizione delle spese necessarie all'esecuzione dei lavori, così come proposta dallo scrivente Esperto Stimatore ai sensi del Codice Civile in via precauzionale e per eccesso, deve essere intesa solo come indicativa ed a garanzia dell'aggiudicatario. Sarà infatti facoltà della totalità dei proprietari, una volta esaurita la procedura d'asta e aggiudicati gli immobili pignorati, procedere alla eventuale formazione di condominio e/o a ripartire in diverso modo, consensuale ed unanime, le spese preventivate per i lavori di rifacimento della copertura oppure dare corso all'accordo economico già sottoscritto.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA sviluppata al Piano Primo - Subalterno 711

Identificativo Corpo 2

POSTO AUTO COPERTO sviluppato al Piano Seminterrato - Subalterno 708

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	PdR – Tavola PR/2.4 - TAVOLA DELLE DISCIPLINE DELLA AREE - Ambiti di impianto urbanistico consolidato - B1
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - Art. 38
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Quelle relative ai vincoli descritti dal particolare az-zonamento.

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	PdR – Tavola PR/3 - TAVOLA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA - Unità di paesaggio 3, l'urbanizzato - Classe 2, Sensibilità paesistica bas-sa.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Quelle relative ai vincoli descritti dal particolare az-zonamento.

Vedasi Estratti P.G.T. in Allegato I.

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, **è possibile dichiarare la conformità urbanistica** degli immobili identificati ai Corpi 1 e 2.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

NOTA: Lo scrivente Esperto Stimatore ha rilevato esistere un errore di compilazione dell'Elenco Subalterni: il documento estratto (Allegato F1) non riporta l'indicazione delle due unità immobiliari presenti al piano terra del fabbricato, i Subb. 8 e 9, così come invece correttamente riportate nell'Elaborato Planimetrico. Inoltre, come rilevato e citato anche dal Notaio Barattieri nell'atto derivativo di vendita degli immobili al soggetto esecutato, è presente anche una imprecisione inerente la pertinenzialità degli spazi comuni.

Inoltre, sulle visure catastali estratte (Allegati D1-2-3) è presente la notazione riguardante la **correlazione** tra l'identificazione degli immobili al Catasto Fabbricati, ovvero al **Mappale 975 al Foglio 4**, e quella invece che censisce gli stessi al Catasto Terreni, cioè la **Particella 1167 al Foglio 9**.

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA sviluppata al Piano Primo - Subalterno 711

Quota e tipologia del diritto

Proprietario il signor **OMISSIS**

- Stato civile: **Celibe** (Certificati anagrafici in Allegato M2)
- Regime patrimoniale: **proprietario degli immobili per la quota di 1/1**

Altre quote del diritto: NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione Economica [A/3]

Dati Catastali:

Comune di **CAROBIO DEGLI ANGELI, CAP 24060** - in **Via TRESOLZIO, n. 36, attualmente LARGO TORREZZA n. 36** identificato al **Catasto Fabbricati** al Foglio 4, Mappale **975**, Sub. **711**, Categoria **A/3**, Classe **1**, Consistenza **Vani 2,5**, Su. Cat. Mq. **46,00**, escluse aree scoperte Mq. 44, Rendita Catastale **Euro 142,03 con precisazione che l'immobile ha correlata identificazione al Catasto Terreni al Foglio 9, Mappale 1167** (vedasi Visura Storica in Allegato D3). Confini dell'immobile al 1°P.

Ad Est e Sud ha affacci liberi; a Nord confina con altra U.I. al Sub. 710, ad Ovest con il vano scale comuni al Sub 706.

Conformità catastale:

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo 3 in merito alla regolarità edilizia dell'Abitazione Economica (Sub. 711) soggetta alla procedura esecutiva qui proposta al LOTTO UNICO di vendita d'asta, stando gli accertamenti planimetrici eseguiti durante le operazioni peritali in sito, si dichiara la consistenza dei cespiti **conforme** alle planimetrie catastali estratte presso l'Agenzia delle Entrate dallo scrivente Esperto Stimatore nella data del 26/11/2024 (Allegato E).

Le leggere difformità rilevate in O.P. e presenti nella planimetria catastale dell'alloggio al Sub. 711 possono essere considerate ascrivibili a imprecisioni di redazione della stessa.

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

Come riportato nell'Atto derivativo di compravendita degli immobili a firma del Notaio OMISSIS del 06/04/2005 n.ri rep. 28906/2241 (Allegato L) alla proprietà compete la quota proporzionale a sensi dell'art. 1117 C.C. dei BCNC - parti comuni censite ai subalterni 706

(cortile esterno, vano scale e disimpegni) e 716 (area manovra). Il vano sottotetto censito al Sub. 717 risulta in proprietà a diverso soggetto giuridico.

Identificativo Corpo 2

POSTO AUTO COPERTO sviluppato al Piano Seminterrato - Subalterno 708

Quota e tipologia del diritto

Proprietario il signor **OMISSIS**

- Stato civile: **Celibe** (Certificati anagrafici in Allegato M2)
- Regime patrimoniale: **proprietario degli immobili per la quota di 1/1**

Altre quote del diritto: NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Posato Auto Coperto [C/6]

Comune di **CAROBBIO DEGLI ANGELI**, CAP **24060** - in **Via TRESOLZIO, n. 36**, attualmente **LARGO TORREZZA n. 36**, identificato al **Catasto Fabbricati** al Foglio **4**, Mappale **975**, Sub. **708**, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **Mq. 16,00**, Su. Cat. Mq. **19,00**, Rendita Catastale **Euro 32,23 con precisazione che l'immobile ha correlata identificazione al Catasto Terreni al Foglio 9, Mappale 1167** (vedasi Visura Storica in Allegato D3).

Confini dell'immobile al P.INT.

A Sud ed Ovest ha affacci liberi; a Nord confina con il corsello comune al Sub. 716, ad Est con il vano scale comuni al Sub 706.

Conformità catastale:

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo 3 in merito alla regolarità edilizia del (ex) Posto Auto Coperto (Sub. 708) soggetto alla procedura esecutiva qui proposto al LOTTO UNICO di vendita d'asta, stando gli accertamenti planimetrici eseguiti durante le operazioni peritali in sito, si dichiara la consistenza dei cespiti **NON conforme** alle planimetrie catastali estratte presso l'Agenzia delle Entrate dallo scrivente Esperto Stimatore nella data del 26/11/2024 (Allegato E).

Le discrepanze **alterano la consistenza delle planimetrie catastali** e sono state rilevate in occasione della conformazione dell'immobile al Piano Interrato. Queste sono rappresentate nella Tavola Unica di rilievo peritale (Allegato C) e sono così descrivibili in dettaglio: **formazione di nuovo locale separato ad uso Ripostiglio** a mezzo di nuovo setto divisorio con il corsello carrabile comune censito al Sub. 716. Il nuovo locale, che **di fatto elimina l'originario posto auto coperto e crea due distinti immobili**, presenta ora accesso dalla sola porta preesistente (anche se traslata) collegata al vano scale comuni al Sub. 706 e una finestra più ampia sul fronte Ovest. Per conseguenza si è rilevata una superficie residuale superstita dal precedente posto auto, considerabile compatibile dimensionalmente ad un **Posto Motociclo**.

Il presente elaborato peritale ha quindi censito graficamente l'immobile al Sub. 708 secondo lo stato di fatto rilevato in O.P., quindi come **Ripostiglio**, per la sua maggior estensione (Mq. 13,79), e come **Posto Moto** (Mq. 4.41) per lo spazio residuale ancora accessibile direttamente dal corsello carrabile al Sub. 716.

Ulteriori difformità rilevate in O.P. e presenti nella planimetria catastale del Piano Interrato coinvolgono immobili di diversa proprietà o spazi comuni e possono essere considerate ascrivibili anche a imprecisioni di redazione delle stesse.

Le lavorazioni sono state definite, come estesamente descritto nel precedente paragrafo 3, **alteranti la regolarità edilizia e quindi anche catastale dell'immobile Posto Auto Coperto**

oggetto di esecuzione. Segue che, come documentato, prescrivendo al futuro aggiudicatario d'asta il ripristino della consistenza edilizia originaria dell'immobile al Sub. 708, le planimetrie catastali in atti saranno ritenibili come conformi allo stato di fatto.

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

Come riportato nell'Atto derivativo di compravendita degli immobili a firma del Notaio *OMISSIS* del 06/04/2005 n.ri rep. 28906/2241 (Allegato L) alla proprietà compete la quota proporzionale a sensi dell'art. 1117 C.C. dei BCNC - parti comuni censite ai subalterni 706 (cortile esterno, vano scale e disimpegni) e 716 (area manovra). Il vano sottotetto censito al Sub. 717 risulta in proprietà a diverso soggetto giuridico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA sviluppata al Piano Primo - Subalterno 711

Identificativo Corpo 2

POSTO AUTO COPERTO sviluppato al Piano Seminterrato - Subalterno 708

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

Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa dagli Avvocati *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, Il Dr. *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dalle planimetrie catastali. E' presente il solo estratto mappa degli immobili soggetti alla procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto dal G.E., ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2-3, E, F 1-2).

Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite nella data del 26/11/2024 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato G), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.

Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, agli attuali proprietari ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, il signor *OMISSIS*, **risulta possessore della quota di 1/1 di piena proprietà dei beni immobili oggetto di esecuzione** (Abitazione Economica al Sub. 711 + ex Posto Auto Scoperto al Sub. 708 + quota millesimale di BCNC ubicati nel Comune di CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG), via TRESOLZIO, n. 36, attualmente LARGO TORREZZA n. 36. Lo stesso esecutato summenzionato ha acquistato l'immobile dai precedenti proprietari:

- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*
- *OMISSIS*

– OMISSIS

con l'atto di compravendita rogato dal Notaio, il Dr. OMISSIS del 06/04/2005 n.ri rep. 28906/2241 così come rilevabile nella Certificazione Notarile Ventennale redatta dal Notaio, Dr. OMISSIS e depositata agli atti di causa;

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

I sopra elencati precedenti proprietari degli immobili, i signori OMISSIS erano divenuti proprietari degli immobili con l'atto di compravendita rogato dal Notaio OMISSIS al n. rep. 18104 del 05/07/1982 così come rilevabile nella Certificazione Notarile Ventennale redatta dal Notaio, Dr. OMISSIS e depositata agli atti di causa;

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale proprietario esecutato, il signor OMISSIS all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/10/2024 - Registro Particolare 36994 Registro Generale 51158 - UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 6313 del 10/09/2024 - Immobili siti in CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG), emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società OMISSIS (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato G), **risultava intestatario della piena proprietà per quota 1/1** degli immobili siti nel Comune di CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG), via TRESOLZIO, n. 36, attualmente LARGO TORREZZA n. 36, ovvero l'Abitazione Economica al Sub. 711 + ex Posto Auto Scoperto al Sub. 708 + quota millesimale di BCNC), soggetti alla procedura esecutiva immobiliare, **per l'atto di compravendita** già riportato al precedente punto **6.1**.

NOTA: Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che ha richiesto, estratto copia ed allegato alla presente perizia l'Atto di Compravendita degli immobili oggetto di esecuzione rogato dal Notaio OMISSIS del 06/04/2005 n.ri rep. 28906/2241 (Allegato L). In tale atto è presente la dichiarazione relativa ai proporzionali diritti di comproprietà delle parti ad uso comune (BCNC), ai sensi dell'art. 1117 C.C., censite ai subalterni 706 (cortile esterno, vano scale e disimpegni), 716 (area manovra). Il vano sottotetto censito al Sub. 717 risulta in proprietà a diverso soggetto giuridico.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA sviluppata al Piano Primo - Subalterno 711

Identificativo Corpo 2

POSTO AUTO COPERTO sviluppato al Piano Seminterrato - Subalterno 708

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale proprietario esecutato, il signor *OMISSIS*, si elencano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/04/2005 - Registro Particolare 12279 Registro Generale 18121 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 28906/2241 del 30/03/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG) SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/04/2005 - Registro Particolare 5199 Registro Generale 20314 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 28907/2242 del 30/03/2005 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG) - SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico;
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/2012 - Registro Particolare 14855 Registro Generale 22727 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 608 del 19/04/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/10/2024 - Registro Particolare 36994 Registro Generale 51158 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 6313 del 10/09/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CAROBBIO DEGLI ANGELI(BG) - Nota disponibile in formato elettronico.

Altre Formalità pregiudizievoli

NON si rilevano altre formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili soggetti alla procedura oltre quelli già elencati nella Certificazione Notarile Ventennale redatta ai sensi ex. art. 567 c.p.c. dal Notaio, il Dr. *OMISSIS* e depositata agli atti di causa.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA sviluppata al Piano Primo - Subalterno 711

Identificativo Corpo 2

POSTO AUTO COPERTO sviluppato al Piano Seminterrato - Subalterno 708

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Gestione condominiale: Assente
Millesimi di proprietà: /
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:
Servitù, patti e obblighi: /
Attestazione Prestazione Energetica: NO
Indice di prestazione energetica: /
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA sviluppata al Piano Primo - Subalterno 711

Identificativo Corpo 2

POSTO AUTO COPERTO sviluppato al Piano Seminterrato - Subalterno 708

Si vedano le tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, il calcolo del valore unitario della superfici commerciali (Tabelle in Allegato N) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell' Allegato C alla presente relazione peritale.

Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica del bene immobili proposti al **LOTTO UNICO**.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA sviluppata al Piano Primo - Subalterno 711

Identificativo Corpo 2

POSTO AUTO COPERTO sviluppato al Piano Seminterrato - Subalterno 708

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene che **NON sussista la possibile e comoda divisibilità degli immobili secondo lotti separati per la vendita all'asta** e che quindi i cespiti debbano essere posti all'asta nel qui proposto LOTTO UNICO.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA sviluppata al Piano Primo - Subalterno 711

Identificativo Corpo 2

POSTO AUTO COPERTO sviluppato al Piano Seminterrato - Subalterno 708

Possesso: **Immobile libero**

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, tutti i locali degli immobili soggetti ad esecuzione, l'ABITAZIONE ECONOMICA al Sub. 711 sviluppata al Piano Primo e il POSTO AU-

TO COPERTO al Sub. 708 sito al Piano Interrato del fabbricato del fabbricato residenziale sono risultati in uso all'esecutato proprietario ma **VERSANO IN STATO DI ABBANDONO**.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE ECONOMICA sviluppata al Piano Primo - Subalterno 711

Identificativo Corpo 2
POSTO AUTO COPERTO sviluppato al Piano Seminterrato - Subalterno 708

12.1 Criterio di stima

La stima del valore di mercato dell'immobile è stata prodotta utilizzando il metodo sintetico-comparativo impostato a partire dai valori medi forniti dalle fonti di informazione sotto riportate e riferiti all'unità dimensionale del metro quadrato [mq.] ragguagliato, cioè ponderato secondo i parametri correttivi di differenziazione indicati nella successiva tabella di computo. Gli stessi parametri sono riferiti a fattori oggettivi estrinseci dell'immobile quali localizzazione territoriale, qualità paesaggistico-ambientale, valenza storica del sito, consistenza e qualità dei collegamenti stradali. E intrinseci quali la qualità costruttiva dell'immobile, lo stato di conservazione, l'obsolescenza funzionale, orientamento cardinale e il soleggiamento, le dimensioni complessive del fabbricato, il tipo di impianto di riscaldamento, la classificazione energetica.

12.2 Fonti di informazione

Per la determinazione del valore medio parametrico [Euro/mq.] sono state raccolte informazioni da varie fonti quali:

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2024 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, 2024
- Pubblicazione *OMISSIS*

(Tabelle in Allegato N).

Per la zona urbana del Comune di CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali vengono considerati afferenti alla categoria:

1. **ABITAZIONE ECONOMICA [A/3] = 600,00 Euro/mq.**
2. **AUTORIMESSA [C/6] = 793,18mq.**
3. **POSTO AUTO COPERTO [C/6] (2/3 di 2.)= 528,79 Euro/mq.**

Altre fonti di informazione

Per la definizione dei criteri di stima sono stati utilizzati anche riferimenti bibliografici quali: *OMISSIS*

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato N), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito.

Identificativo Corpo 1**ABITAZIONE ECONOMICA sviluppata al Piano Primo - Subalterno 711**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
ABITAZIONE ECONOMICA Sub. 711	43.39	600,00	1	26.034,00

Identificativo Corpo 2**POSTO AUTO COPERTO sviluppato al Piano Seminterrato - Subalterno 708**

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
POSTO AUTO COPERTO Sub. 708 (ripristinato)	17.77	793,18	2/3	9.396,56

Valore corpo 1 da libero € **26.034,00**
 Valore corpo 2 da libero € **9.396,56**

Valore complessivo intero € **35.430,56**
 Valore complessivo diritto e quota € **35.430,56**
TOTALE VALORE LOTTO UNICO (al lordo decurtazioni) € 35.430,56

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima**ELENCO DECURTAZIONI:**

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta - 5% - € **1.771,53**
 Per rifacimento copertura + progetto e D.L. (frazione 1/5 di 2/3) - € **10.853,33**
 Costo lavori demolizioni per ripristino Posto Auto Coperto - € **2.790,00**
 Per progetto e pratica edilizia demolizioni - € **1.000,00**

TOTALE DECURTAZIONI - € 16.414,86

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO al netto DECURTAZIONI:

Valore COMPLESSIVO FINALE degli immobili al netto delle riduzioni sopra elencate, nelle condizioni in cui si trovano:

ABITAZIONE ECONOMICA + POSTO AUTO (da ripristinarsi) € **19.015,70**
(dicasi Euro Diciottomilaquindici/70)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO UNICO

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO UNICO non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché la costruzione del fabbricato è databile ante 1967 (vedasi Atto Derivativo in Allegato L).

13. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto e stimato, stando le condizioni degli immobili ubicati a CARROBBIO DEGLI ANGELI, CAP 24060 - in Via TRESOLZIO, n. 36, attualmente LARGO TORREZZA n. 36, considerando quanto documentato in riferimento alla regolarità edilizia e catastale, **si configura la vendibilità dei beni secondo la valutazione economica proposta al netto delle decurtazioni relative all'abuso edilizio rilevato e del costo, in quota frazionaria, delle spese per la sostituzione della copertura del fabbricato**, prodotta mediante applicazione degli opportuni fattori riduttivi la stima, così come predisposti al **LOTTO UNICO** per la vendita all'asta.

Come da richiesta della S.V.I. espressa nel mandato, attesta che dopo il deposito presso la Cancelleria provvederà a trasmettere copia della presente relazione completa di allegati al creditore procedente e al/debitore/i esecutato/i, invitando lo/gli stesso/i a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la data di udienza.

L'Esperto ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico assegnatogli, rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento/integrazione dovesse necessitare alla procedura e ringraziando per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica, composta da **27 pagine** (1 facciata per pagina) e compilata con l'ausilio del format digitale predisposto dal Tribunale di Bergamo, oltre a **5 (di 19) allegati** e **1 relazione descrittiva sommaria** del Lotto Unico proposto per la pubblicazione del bando di vendita all'asta.

Bergamo, Marzo 2025

L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Marco Abbate



14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE

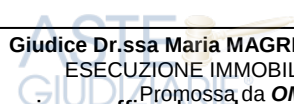
- | | | |
|----|------------|---|
| 1. | Allegato B | Rilievo fotografico beni immobili al LOTTO UNICO (Esterni ed Interni) |
| 2. | Allegato C | Planimetrie rilievo peritale immobili al LOTTO UNICO |
| 3. | Allegato H | Inquadramento satellitare IMMOBILI |
| 4. | Allegato I | Estratti P.G.T. CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG) |
| 5. | Allegato N | Tabelle determinazione valore commerciale immobili |

15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE

- Descrizione sommaria del LOTTO UNICO per la pubblicazione bando di vendita d'asta;
- Relazione Peritale Senza Dati Sensibili e relativi allegati;
- Scheda Check-List dati procedura compilata su apposito modello Excel;
- File .rtf con dati catastali dei beni oggetto della procedura;
- Cartelle compresse contenenti files di Fotografie e Planimetrie;
- Proposta di parcella dell'onorario e delle spese sostenute computati, utilizzando il formato Excel predisposto allo scopo, per il LOTTO UNICO di vendita d'asta.



Allegato B
Rilievo fotografico beni immobili al LOTTO UNICO
(Esterni ed Interni)



RILIEVO FOTOGRAFICO

IMMOBILI IN CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG)

Via TRESOLZIO n. 36, attualmente Via LARGO TORREZZA n. 36

LOTTO UNICO

ABITAZIONE ECONOMICA

Foglio 4, Mappale 975 (1167 al C.T.), Sub. 711, Cat. A/3

POSTO AUTO COPERTO (ex)

Foglio 4, Mappale 975 (1167 al C.T.), Sub. 708, Cat. C/6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RILIEVO ESTERNO FABBRICATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RILIEVO ESTERNO FABBRICATO – Foto 1 e 2.
Il fabbricato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione: fronti Ovest ed Est.



RILIEVO ESTERNO FABBRICATO – Foto 3 e 4.
Il fabbricato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione: fronti Sud ed Ovest.



RILIEVO ESTERNO FABBRICATO – Foto 5.

Il fabbricato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione: panoramica del cortile sul fronte Ovest.



RILIEVO ESTERNO FABBRICATO – Foto 6.

Identificazione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione all'interno del fabbricato.
Fronte Est.



RILIEVO ESTERNO FABBRICATO – Foto 7 e 8.
La porta di accesso comune al fabbricato, ubicata sul Fronte Sud.



RILIEVO ESTERNO FABBRICATO – Foto 9 e 10.

Portale di accesso carrale al Piano Interrato del fabbricato ubicato sul fronte Ovest.



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE

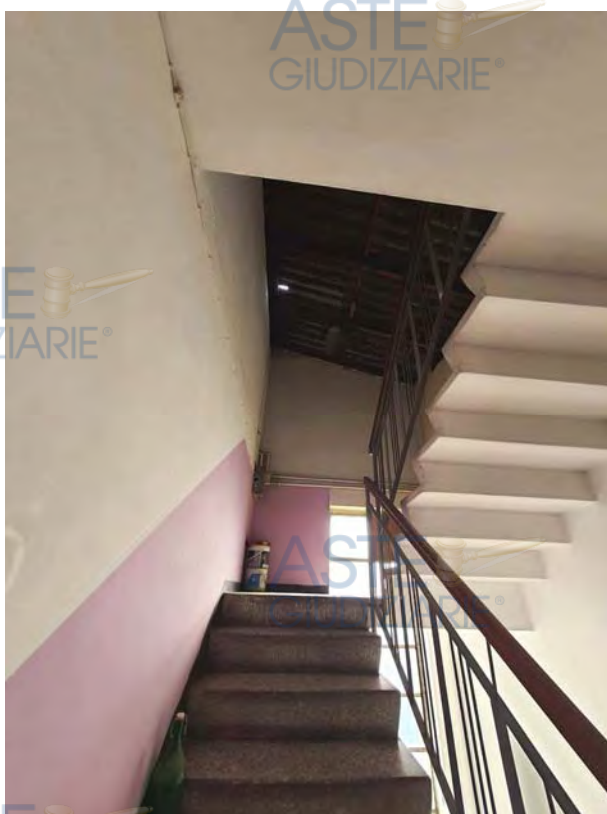
PIANO PRIMO

Sub. 711





RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - 1° P. – Foto 11-13.
 Riprese del portoncino di ingresso e panoramica del Vano Scale comuni.
 Si notino i contatori elettrici posizionati nell'androne a P.T..



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - 1° P. - Foto 14-17.
Riprese del Vano Scale comuni.



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - 1° P. – Foto 18 e 19.
 Riprese del Vano Scale comuni: la porta di accesso all'alloggio oggetto di esecuzione (Sub. 711).
 Si noti l'avviso apposto dal C.T.U. durante le prime O.P. del 28/11/2024.



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - 1° P. – Foto 20.
 Riprese delle porte di accesso agli altri due alloggi presenti al primo piano.



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - 1° P. – Foto 21-23.

Riprese delle fasi di sostituzione della serratura della porta di accesso all'alloggio oggetto di esecuzione.



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - 1° P. – Foto 24 e 25.
Riprese del locale Ingresso/Disimpegno.



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - 1° P. – Foto 26 e 27.
Riprese del locale Cucina/Pranzo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - 1° P. – Foto 28 e 29.
Riprese del locale Camera Letto.

ASTE
GIUDIZIARIE®



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - 1° P. – Foto 30 e 31.
Riprese del locale Bagno.



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - 1° P. – Foto 32-34.
Riprese della balconata presente sul fronte Est del fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



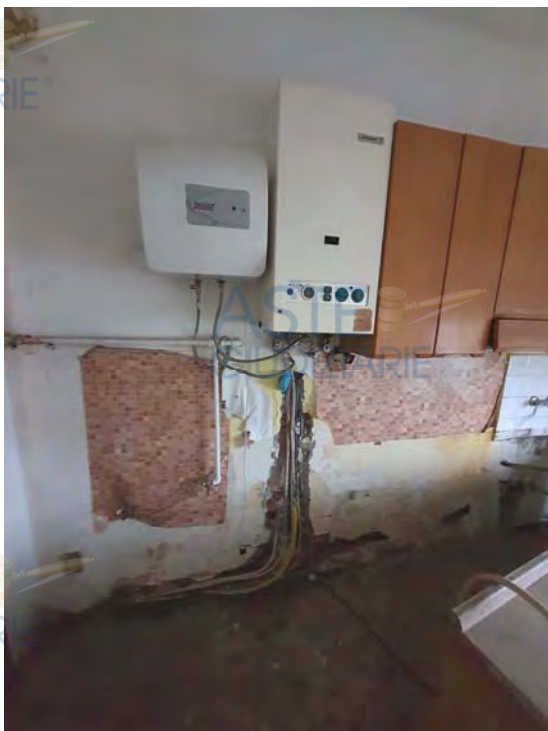
RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - DETTAGLI - 1° P. – Foto 35-40.
Particolari delle pavimentazioni e rivestimenti in gres, marmette e ceramica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

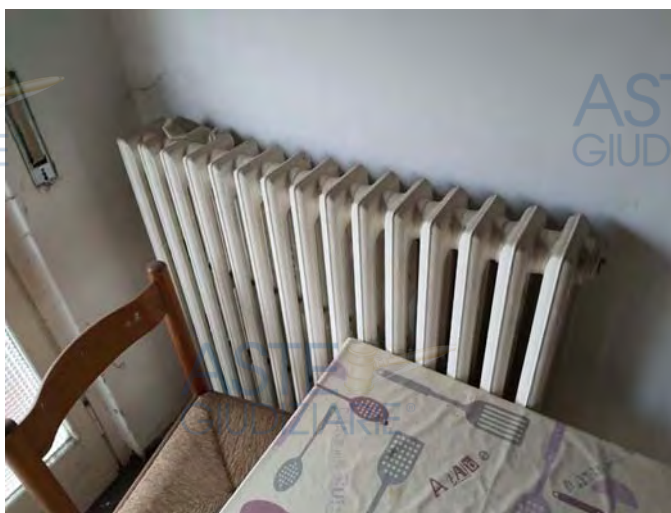


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - DETTAGLI - 1° P. – Foto 41-46.
Particolari della caldaia a Metano interna e dei termosifoni in ghisa

ASTE
GIUDIZIARIE®



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - DETTAGLI - 1° P. – Foto 47-51.
Particolari di porte finestrate e finestre in legno senza vetro-camere e avvolgibili in PVC.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - DETTAGLI - 1° P. – Foto 52-56.
Riprese di dettaglio degli impianti citofonico ed elettrico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - DETTAGLI - 1° P. – Foto 57.

Rilievo dei danni da percolamento dovuti a perdite idriche provenienti dal sottotetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - DETTAGLI - 1° P. – Foto 58.
Rilievo dei danni alle tubazioni derivate dalla caldaia interna.



RILIEVO
PIANO SOTTOTETTO
(N.B.: Sub. 717 - immobile di diversa proprietà,
rilevato per documentare
le precarie condizioni di conservazione)





RILIEVO INTERNO PIANO SOTTOTETTO – Foto 59 e 60.
 Riprese del vano unico a questo livello (Sub. 717) . Si noti il manto di copertura supposto in Eternit.



**RILIEVO INTERNO
(ex) POSTO AUTO COPERTO
PIANO INTERRATO
Sub. 708**





RILIEVO INTERNO POSTO (ex) AUTO COPERTO - P. INT. – Foto 61 e 62.
Riprese della porta di accesso al Posto Auto Coperto (Sub. 708), ora trasformato in ripostiglio.



RILIEVO INTERNO POSTO (ex) AUTO COPERTO - P. INT. – Foto 63.
Riprese dell' ex Posto Auto Coperto (Sub. 708), ora trasformato in ripostiglio.



RILIEVO INTERNO POSTO (ex) AUTO COPERTO - P. INT. – Foto 64 e 65.
Riprese del corridoio cantine (Sub. 706) e di accesso al corsello carrale comune (Sub. 716).



RILIEVO INTERNO POSTO (ex) AUTO COPERTO - P. INT. – Foto 66 e 67.
Il vano posti auto (Subb. 714 e 715) e corsello (Sub. 716) al Piano Seminterrato.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

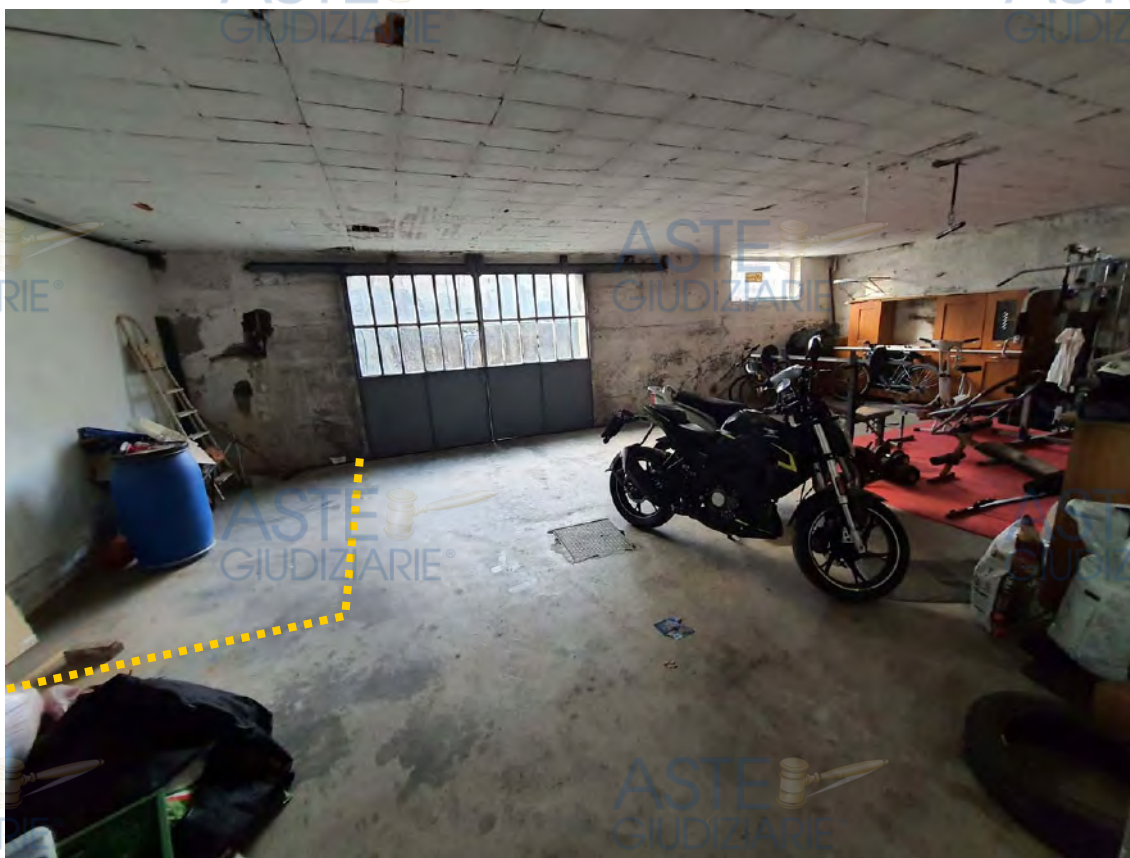


ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

RILIEVO INTERNO POSTO (ex) AUTO COPERTO - P. INT. – Foto 68 e 69.
Il vano posti auto al Piano Seminterrato.
Si noti lo spazio perimetrato superstite dell'originario Posto Auto al Sub .708.

Giudice Dr.ssa Maria MAGRI' – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 439/2024

Promossa da OMISSIS contro OMISSIS

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

ASTE
GIUDIZIARIE



Allegato C

Planimetrie rilievo peritale immobili al LOTTO UNICO



TRIBUNALE DI BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCESSO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. Reg.Es.Imm. n. 439/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria MAGRI'
Esperto Stimatore (C.T.U.) Dott. Arch. Marco ABBATE

Allegati all' ELABORATO PERITALE: Planimetrie immobili oggetto di causa siti nel Comune di CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG) in Via TRESOLZIO, n. 36, attualmente LARGO TORREZZA n. 36

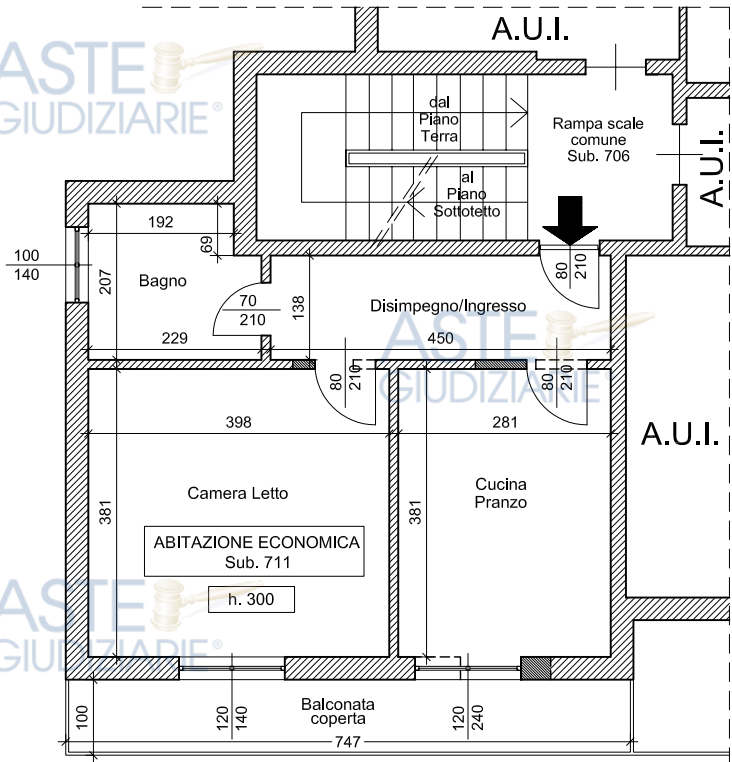
LOTTO UNICO

Corpo 1 - **ABITAZIONE ECONOMICA** identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 4, Mappale 975 (1167 al C.T.), Sub. 711, Categoria A/3;
Corpo 2 - **POSTO AUTO COPERTO** identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 4, Mappale 975 (1167 al C.T.), Sub. 708, Categoria C/6.

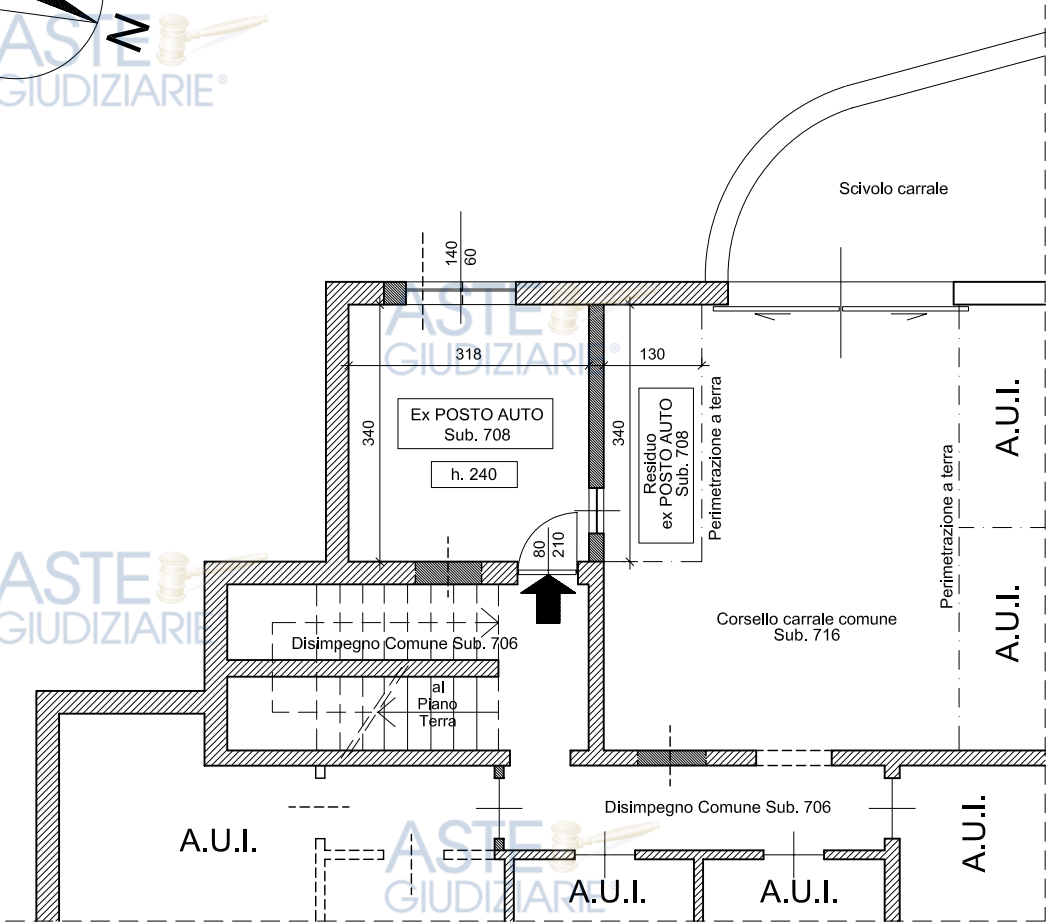
TAVOLA 1 - SCALA 1:100
STATO DI FATTO - RILIEVO PERITALE
LOTTO UNICO
ALLOGGIO + POSTO AUTO COPERTO



PIANTA PIANO PRIMO



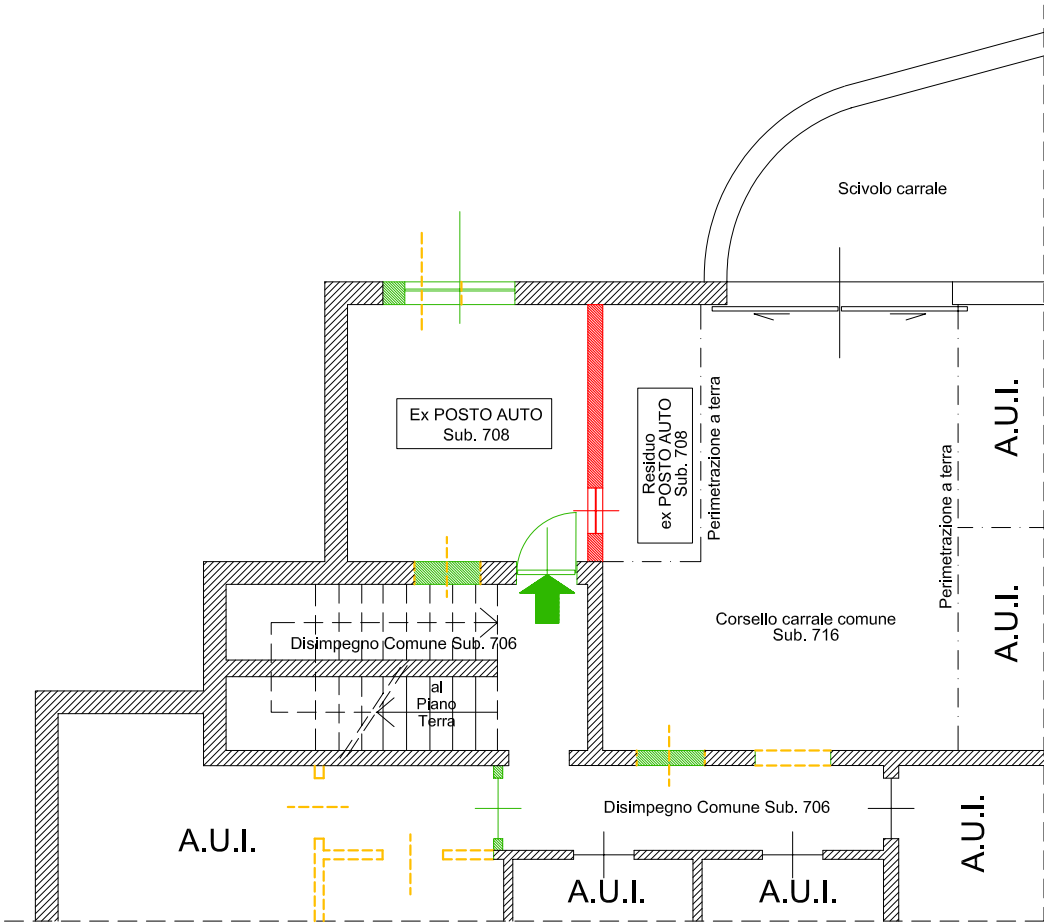
PIANTA PIANO INTERRATO



LEGENDA DIFFORMITA' CATASTALI E PROGETTUALI
Consistenza rilevata allo stato di fatto (con coerenza catastale)
Difformita' (Demolizioni)
Nuove Costruzioni non ASSENTITE
Modifiche afferenti a possibili errori di redazione
delle planimetrie catastali e/o a modifiche di A.U.I.

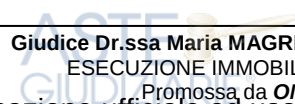


PIANTA PIANO INTERRATO
RILIEVO DIFFORMITA'





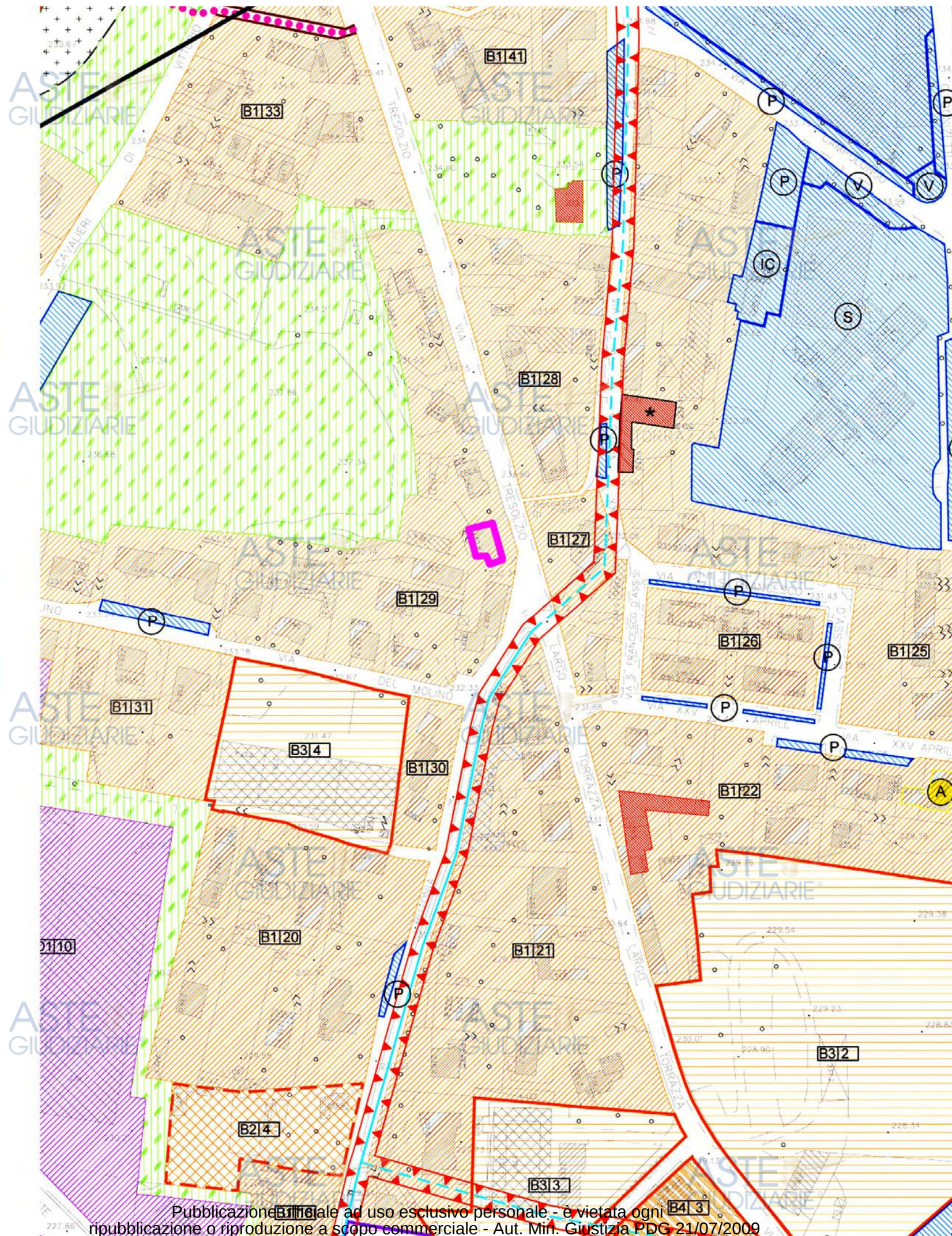
Allegato H Inquadramento satellitare IMMOBILI





Allegato I
Estratti P.G.T. CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG)





SISTEMA INSEDIATIVO

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- nuclei urbani di antica formazione - A1
- edifici sparsi di pregio ambientale - A2
- edifici sparsi di pregio ambientale con possibilità di destinazione terziario ricettiva (TR) - A2
- ambiti ad impianto urbanistico consolidato - B1
- prescrizione specifica art. 38.10 NTA del PdR
- ambiti di completamento - B2
- ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso - B3
- ambiti di riqualificazione urbana - B4
- aree a verde privato - B5
- ambiti di trasformazione "AT/R" (Documento di piano)

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PLURIFUNZIONALE

- ambiti ad impianto urbanistico consolidato - D1
- ambiti di completamento - D2
- ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso - D3
- ambiti per l'escavazione - D4

COMUNE DI CAROBBIO DEGLI ANGELI
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
ATTO DI RETTIFICA - art. 13.14 bis LR 12/2005

PIANO DELLE REGOLE

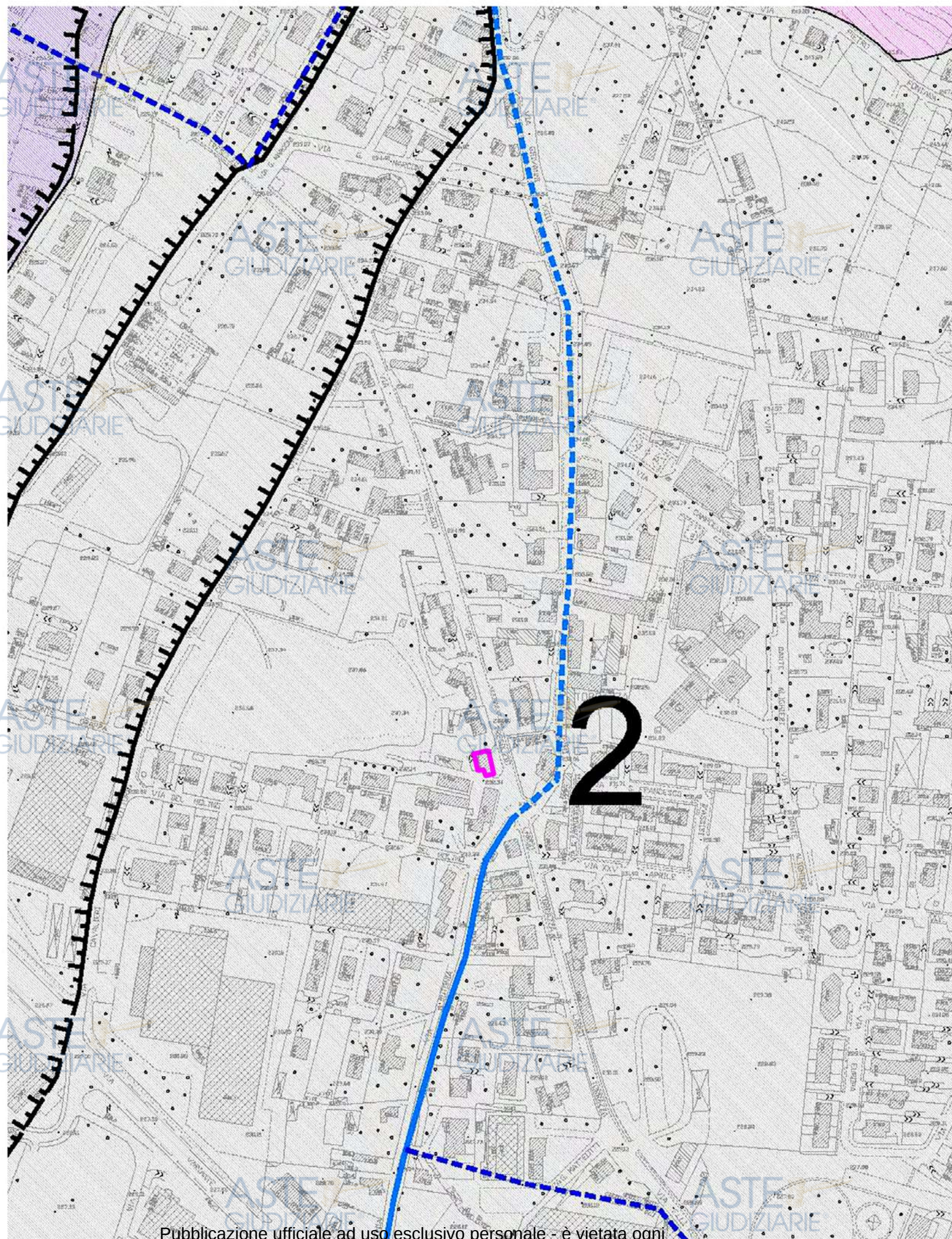
TAVOLA DELLA DISCIPLINA DELLE AREE

TAVOLA

PR/2.4

SCALA 1: 2.000

LUGLIO 2020



	Unità di paesaggio	Simbolo grafico	Sensibilità paesistica
1	La Valle del Chero		5 (molto alta)
2	La pianura		3 (media)
3	L'urbanizzato		2 (bassa)
	Centri storici		4 (alta)
4	La Piana pedecollinare		4 (alta)
5	La collina delle legnose agrarie		5 (molto alta)
6	La collina prativa e boschiva		5 (molto alta)
7	Il bosco mesofilo		5 (molto alta)
8	Il bosco termofilo		5 (molto alta)
9	La linea dei crinali		5 (molto alta)
10	Il Golf		4 (alta)
11	L'urbanizzazione nella Valle del Chero		3 (media)



COMUNE DI CAROBBIO DEGLI ANGELI
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

TAVOLA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA

TAVOLA
PR/3
SCALA 1: 5.000
SETTEMBRE 2013
NOVEMBRE 2014

37.5. Altre indicazioni d'intervento:

- il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è consentito alle condizioni stabilite dall'art. 36.5.6 relativamente agli edifici ricompresi in zona A1;
- la Commissione del paesaggio dovrà fornire indicazioni e prescrizioni per il miglioramento qualitativo dei progetti presentati;
- in sede d'istruttoria e valutazione dei progetti possono essere considerate - a livello consultivo e non prescrittivo - le schede del Piano particolareggiato della collina, redatto in allegato al Piano regolatore generale previgente.

Art. 38 - Ambiti residenziali ad impianto urbanistico consolidato - B1

38.1. Comprendono gli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale, come risultanti dalle analisi effettuate sulla situazione allo stato di fatto del territorio comunale.

38.2. Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 35.2.

38.3. Modalità attuative: intervento edilizio diretto.

È obbligatorio il Provvedimento abilitativo convenzionato, o il Piano attuativo, per interventi su ambiti, liberi o liberabili, di superficie fondiaria superiore a mq 5.000.

38.4. Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05.

È ammesso l'utilizzo per nuova edificazione di lotti liberi, come definiti dal successivo comma 38.7, nel rispetto degli indici sottoriportati.

È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona.

38.5. Indici edificatori:

- $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$
- $P = n. 3$
- $R_c = 30\%$
- Distanze = vedi art. 4
- L'altezza massima realizzabile in relazione al lotto individuato con l'operazione urbanistica B2/20 non può essere superiore a m 5,00; l'altezza del fabbricato va calcolata a termine del precedente art. 3.11.

38.6. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione di manufatti per deposito attrezzi da giardino.

La struttura dovrà avere le seguenti caratteristiche:



- avere superficie massima di mq 5 ed altezza - nel punto più alto della copertura - di m 2,80;
- essere posizionata nel rispetto delle norme sulle distanze dettate dal Codice civile e comunque in modo da non essere percepita dagli spazi pubblici (strade, aree per servizi, ...);
- essere realizzata in legno, con eventuale struttura portante in ferro, in modo da risultare facilmente rimovibile;
- essere regolarmente autorizzata mediante Provvedimento abilitativo all'edificazione.

L'Amministrazione comunale - in sede di redazione del Regolamento edilizio di cui al successivo art. 53 - potrà anche individuare schemi tipologici uniformati del manufatto.

38.7. Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente ineditati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione, purché non risultino frazionati dopo la data di adozione del PGT, né dalla proprietà dello stesso, se già edificata, né da altre proprietà contigue anche non edificate.

38.8. Compensazione urbanistica: tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al regime della compensazione urbanistica definito al precedente art. 19.1.

38.9. Autorimesse esterne: è ammessa la costruzione di autorimesse isolate, nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- S_{lp} = max mq 54 (in deroga ai parametri edificatori di zona)
- H = m 2,50 all'intradosso della copertura
- Distanze:
 - dai fabbricati = come da Codice civile
 - dalle strade = vedi art. 4.2 delle presenti Norme
 - dai confini = a confine od a m 3,00.

38.10. Prescrizioni specifiche:

- A) sull'unità immobiliare ricompresa nel fabbricato residenziale individuato con specifico cartiglio "A" sulla tav. 2.5 di PdR, ubicata in via Caduti di Nasiriya 2 e contraddistinta in Catasto fabbricati dal mapp. 2315 sub 12, è ammessa la chiusura del terrazzo esistente in lato ovest, con copertura e tamponamenti ciechi o vetrati. L'intervento è subordinato, oltre al consenso



dell'assemblea condominiale, al preventivo parere favorevole prescrittivamente rilasciato dalla Commissione del paesaggio;

- B) sull'unità immobiliare ricompresa nel fabbricato residenziale individuato con specifico cartiglio "B" sulla tav. 2.1 di PdR, ubicata in via Tresolzio 50 e contraddistinta in Catasto fabbricati dal mapp. 1382 sub 18, è ammesso un intervento in ampliamento - non ripetibile - per una superficie coperta massima di mq 24,36 ed un volume massimo di mc 146,41. L'intervento è subordinato, oltre al consenso dell'assemblea condominiale, al preventivo parere favorevole prescrittivamente rilasciato dalla Commissione del paesaggio.

Art. 39 - Ambiti residenziali di completamento - B2

- 39.1.** Comprendono i lotti liberi, posti all'interno degli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale.
- 39.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 35.2.
- 39.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto.
- 39.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05.
- 39.5.** Indici edificatori
- $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$
 - $P = n. 3$
 - $R_c = 30\%$
 - Distanze = vedi art. 4.
- 39.6.** Compensazione urbanistica: tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al regime della compensazione urbanistica definito al precedente art. 19.1.

Art. 40 - Ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa in corso - B3

- 40.1.** Sono individuati gli ambiti assoggettati a Piano attuativo in itinere o vigente.
- 40.2.** Modalità attuative: sono confermate le previsioni e le prescrizioni dei Piani attuativi, fino alla scadenza della relativa convenzione urbanistica sottoscritta. Modifiche alle destinazioni d'uso di PA sono consentite nel rispetto degli artt. 5 e 6 delle presenti Norme.
- Nel caso le nuove destinazioni comportino un maggior carico urbanistico, dovranno essere individuati i maggiori servizi indotti, dimensionati nel rispetto di



Allegato N Tabelle determinazione valore commerciale immobili

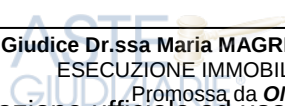


TABELLE DI VALUTAZIONE COMMERCIALE

Immobili siti a CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG)

Via TRESOLZIO, n. 36, attualmente LARGO TORREZZA n. 36

LOTTO UNICO

ABITAZIONE CIVILE Foglio 4, Mappale 975 (1167 al C.T.), Sub. 711, Cat. A/3

POATO AUTO COPERTO Foglio 4, Mappale 975 (1167 al C.T.), Sub. 708, Cat. C/6

Tabella 1 - COMPUTO VALORE PARAMETRICO MEDIO SUPERFICI DEL FABBRICATO

Fonte	Categoria immobile	Stato di conservazione	Valore di mercato		
			minimo	massimo	media
Banca dati Agenzia del Territorio	A/3 - Abitazioni Economiche	Da ristrutturare	800,00	900,00	850,00
Listino Prezzi Immobili Provincia di Bergamo *	A/3 - Abitazioni Economiche	Da ristrutturare	400,00	600,00	500,00
Case e Terreni APPE e CONFEDILIZIA #	A/3 - Abitazioni Economiche	Da ristrutturare	400,00	500,00	450,00
VALORE €/mq. PARAMETRICO MEDIO DI RIFERIMENTO PER LA STIMA			€ 600,00		

Nota *: Per immobili Da Ristrutturare sono indicati quelli con vetustà superiore a 50 anni (Fabbricato realizzato ante 1967).

Nota #: Per immobili Da Ristrutturare sono indicati quelli con vetustà superiore a 50 anni (Fabbricato realizzato ante 1967).

Giudice Dr.ssa Maria MAGRI* – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 439/2024
Promossa da OMISSIS contro OMISSIS

Tabella 2 - ABACO DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE (UNI EN 15733:2011) ABITAZIONE ECONOMICA (cat. A/3)		
1) Coefficienti di differenziazione per superfici commerciali applicato per singolo vano o superficie accessoria		
Denominazione		Coefficienti
Superficie netta calpestabile di locali abitabili		1,00
Muri interni portanti e non portanti		1,00
Muri esterni portanti		1,00
Cantine, ripostigli, soffitte agibili non abitabili		0,50
Balconi a sbalzo, Ballatoi, ecc.		0,30
2) Coefficienti da applicarsi alla superficie lorda totale ragguagliata A) di Tabella 3		
Denominazione	Parametro	Coefficienti
Coefficiente di differenziazione per stato di conservazione ABITAZIONE	Mediocre	0,85
Coefficiente di differenziazione per commerciabilità	Limitata	0,90
Coefficiente di differenziazione per categoria catastale / tipologia edilizia	A/3	0,95
Coefficiente di differenziazione per orientamento	Est + Sud	1,00
Coefficiente di differenziazione per classe energetica	G	0,75
Coefficiente di differenziazione per grandezza abitazione	Inferiore a 50,00 Mq.	1,20
E) media coefficienti		0,94

Tabella 3 - STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA

Nota: il valore finale dell'immobile D) è calcolato in base alle superfici ragguagliate a partire dalle superfici lorde di pavimento dei vani e con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione riportati al punto 1) nella Tabella 2.

Computo valore commerciale: LOTTO UNICO composto da ABITAZIONE ECONOMICA (cat. A/3)

Immobile - Piano	Destinazione del locale	Superfici lorde *	Coeff. ti di differenziazione 1)	Sup.ci ragguagliate equivalenti
Abitazione Sub. 711 - Piano Primo	Ingresso/Disimpegno	7,24	1,00	7,24
	Pranzo/Cottura	12,41	1,00	12,41
	Camera Letto	18,08	1,00	18,08
	Bagno	6,18	1,00	6,18
	Balconata Coperta	7,49	0,30	2,25
Tot. NON ragguagliato ABITAZIONE Sub. 711 (1°P.)		51,40		
A) Superficie TOTALE ragguagliata = [mq.]				46,16
B) Superficie differenziata ABITAZIONE Sub. 711 (1°P.) (A x E) = [mq.] con E) pari a			0,94	43,39
C) Quotazione unitaria (media computata in Tabella 1) [€/mq.]				600,00
D) VALORE IMMOBILE (B x C) = [€]				26034,00

*Nota *: Sup.lorda = Sup.netta calpestabile + spessore di muri divisori interni e semi spessore muri portanti interni ed esterni perimetrali.
(Computo eseguito su documentazione planimetrica catastale agli atti e verificata dal rilievo diretto dell'immobile)*

Giudice Dr.ssa Maria MAGRI* – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 439/2024
Promossa da **OMISSIS** contro **OMISSIS**

Tabella 4 - VALUTAZIONE COMMERCIALE SUPERFICIE AUTORIZIMESSA (Posto Auto) - Cat. C/6

Fonte	Categoria immobile	Stato di conservazione	Valore di mercato		[€/mq.]
			minimo	massimo	
Listino Prezzi Immobili Provincia di Bergamo --> CAROBBIO D.A. (BG)	C6 -Autorimessa	Normale	13000,00	15000,00	14000,00
Case e Terreni APPE e CONFEDILIZIA --> CAROBBIO D.A. (BG)	C6 -Autorimessa	Normale	14000,00	15000,00	14500,00
A VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO PER LA STIMA A CORPO DELL'AUTORIMESSA			€ 14250,00		
B segue il VALORE PARAMETRICO MEDIO €/mq. di autorimessa = A/ sup. standard mq.			13,75 € 1036,36		
C Val. €/mq. Banca dati Agenzia Territorio --> CAROBBIO D.A. (BG)	C6 -Autorimessa	Normale	500,00	600,00	550,00
D VALORE COMMERCIALE €/mq. AUTORIMESSA Media valori (B+C)/2			€ 793,18		
E Superficie (superstite) della AUTORIMESSA in esame			Sub. 708 Mq. 17,77		
F VALORE COMMERCIALE della AUTORIMESSA (DxE) =			€ 14094,84		
G VALORE COMMERCIALE del POSTO AUTO COPERTO (Valore a ripristino previa demolizioni) (2/3 F) =			€ 9396,56		

Giudice Dr.ssa Maria MAGRI* – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 439/2024
Promossa da OMISSIS contro OMISSIS