

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 457/2024
PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Francesco Facchinetti
Codice fiscale: FCCFNC63H01E704I
Studio in: Via San Maurizio 14/B - 24065 Lovere
Telefono: 035-960673
Fax: 035-960673
Email: info@inggfacchinetti.it
Pec: francesco.facchinetti@ingpec.eu

Beni in Verdellino (BG)
Via Roma n.7H / Via IV novembre n.6

INDICE**Lotto 1 - Appartamento con magazzino**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2025 alle 10:40

Creditore Procedente:

Esecutati:

Custode: Dott. Andrea Gabrieli

**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

Esperto alla stima: Ing. Francesco Facchinetti

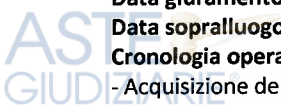
Data nomina: 21-10-2024

Data giuramento: 23-10-2024

Data sopralluogo: 07-11-2024

Cronologia operazioni peritali:

- Acquisizione della scheda e della visura catastale vigenti in data 24.10.2024;
- Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico comunale in data 30.10.2024;
- Sopralluogo effettuato in data 07.11.2024;
- Richiesta ed acquisizione a mezzo PEC all'ufficio anagrafe del Comune di Verdellino, previo contatto telefonico, dei certificati di stato civile e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato in data 02.12.2024;
- Accesso agli atti del Comune di Verdellino effettuato in data 09.12.2024.



Beni in Verdellino (BG)
Via Roma n.7H / Via IV novembre n.6

Lotto 1 - Appartamento con magazzino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo economico [A3] sitA in Via Roma n.7H / Via IV novembre n.6

Porzione di edificio cielo-terra con magazzino al piano terra ed appartamento al piano primo e secondo.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza.

- Stato civile:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato civile:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

piena proprietà per 1/2;

piena proprietà per 1/2;

Immobile: indirizzo: Via Roma n.7H, Verdellino (BG); piano primo e piano secondo;

Appartamento: foglio 7, particella 638, subalterno 702, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 87 mq, rendita € 296,96 €;

Confini:

L'unità immobiliare (appartamento al P.1° e P.2°) oggetto di pignoramento confina (vedasi scheda catastale attualmente vigente, Allegato 1A):

- a nord affaccia sulla corte comune (mapp. 635);
- a est con l'unità immobiliare adiacente di altra proprietà (mapp. 697);
- a sud affaccia su Via IV novembre;
- a ovest con l'unità immobiliare adiacente di altra proprietà (mapp. 639).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

piena proprietà per 1/2

piena proprietà per 1/2;

Immobile: indirizzo: Via IV novembre n.6, Verdellino (BG); piano terra;

Magazzino: foglio 7, particella 638, subalterno 701, categoria C/2, classe 1, consistenza 38 mq, superficie 40 mq, rendita € 68,69 €;

Confini:

L'unità immobiliare (magazzino al P.T.) oggetto di pignoramento confina (vedasi scheda catastale attualmente vigente, Allegato 1A):

- a nord con la corte comune (mapp. 635);
- a est con l'unità immobiliare adiacente di altra proprietà (mapp. 697);
- a sud con il marciapiede di Via IV novembre;
- a ovest con l'unità immobiliare adiacente di altra proprietà (mapp. 639).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: i dati catastali degli immobili non corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Come specificato nella certificazione notarile del Notaio Laura Rolando, nel pignoramento gli immobili vengono indicati al foglio 1, ma in seguito ad una variazione identificativi/allineamento mappe avvenuta nel 2023 il foglio 1 è stato soppresso e sostituito dal foglio 7. Si fa presente, inoltre, che l'indirizzo riportato nel pignoramento per entrambi gli immobili (appartamento e magazzino) è Via Roma n.7, mentre in realtà l'indirizzo del magazzino, indicato sia nella scheda catastale (Allegato

1A) che nella visura (Allegato 1B), è Via IV novembre n.6.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari oggetto di perizia (appartamento e magazzino) si trovano all'interno di un edificio di tre piani fuori terra, più un sottotetto non abitabile, in via IV novembre n.6, situato nel centro storico del Comune di Verdellino (vedasi documentazione fotografica Allegato 4 - fotografia n.1 estratto da immagine satellitare con l'edificio cerchiato in rosso). La zona circostante l'immobile è dotata di una buona viabilità con parcheggi ad uso pubblico lungo le vie limitrofe e l'intorno è caratterizzato dalla presenza di edifici al massimo di tre/quattro piani, isolati o più spesso in cortina, che fiancheggiano le strade comunali. L'immobile non è molto distante da servizi essenziali come esercizi commerciali, farmacie, poste e scuole.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale/commerciale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Esercizi commerciali (presenti), Farmacie (presenti), Poste (presenti), Scuole (presenti)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: non specificato

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: aeroporto Orio al Serio 15 Km, autostrada E64 7 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari da periziare (appartamento e magazzino) è costituito da tre piani fuori terra più un sottotetto non abitabile (fotografie nn.2, 3, 4 e 5) ed è dotato di una corte interna comune dalla quale è possibile raggiungere gli immobili (fotografie nn.6 e 7). L'oggetto della presente perizia è una porzione cielo-terra di tale edificio (fotografie nn.2 e 3) in cui al piano terra si trova il magazzino ed ai piani superiori si trova l'appartamento. L'accesso pedonale al fabbricato avviene dalla corte interna comune, accessibile da Via Roma, tramite una scala esterna di proprietà (fotografia n.8) che consente di raggiungere il primo piano dove è posto l'ingresso all'alloggio; la scala ha struttura in muratura/c.a. con pedate ed alzate rivestite in gres ed è provvista di barriera in ferro verniciato grigio antracite (fotografie nn.5 e 8). Al di sotto della scala si trova l'ingresso secondario (visibile nella fotografia n.4) del magazzino, mentre l'accesso principale è di fatto quello situato su Via IV novembre (visibile nella fotografia n.3).

La porta d'ingresso al magazzino è una porta tagliafuoco di colore verde, la quale presenta evidenti segni e macchie di ruggine sul pannello esterno (visibili nella fotografia n.4); l'ingresso principale al magazzino/deposito avviene, invece, tramite un'ampia porta in legno e vetro con a fianco una vetrina (visibili nella fotografia n.12) ed è dotata di serranda esterna in lamiera di colore grigio chiaro, che attualmente non versa in buone condizioni, in quanto è danneggiata e probabilmente difficilmente apribile (visibile nella fotografia n.3). L'accesso al magazzino avviene in un piccolo atrio (visibile nella fotografia n.10) sottostante la scala esterna, mentre sulla destra dell'ingresso si trova un piccolo sottoscala dotato di porta e di lavamani interno (fotografia n.9).

L'ambiente principale del magazzino è costituito da un ampio locale non molto luminoso (fotografie nn.10 e 11), in quanto dotato di un'unica finestra che garantisce quanto meno un minimo di ricambio d'aria al locale (visibile nella fotografia n.10). Dal locale principale si può accedere direttamente ad altri due locali (non conformi), adibiti rispettivamente ad uso laboratorio (fotografia n.12), posto in corrispondenza dell'ingresso principale su Via IV novembre, ed a uso bagno/lavanderia cieco, ma dotato di aerazione forzata (fotografie nn.13 e 14); il bagno è dotato di lavabo a semincasso in un mobiletto, wc (non è presente il bidet) e doccia in nicchia con box in plexiglass, tutti in ceramica bianca in discrete condizioni e muniti di miscelatori; nel bagno, inoltre, è installato un boiler a parete per la produzione di acqua calda sanitaria e una lavatrice dotata di tutti gli allacciamenti (visibile nella fotografia n.14).

L'appartamento oggetto di valutazione si sviluppa su due livelli ed è costituito da soggiorno/cucina, corridoio, una camera dotata di balcone e un bagno al P.1°, scala interna, corridoio, due camere di cui una dotata di balcone, disimpegno e bagno al P.2°; l'alloggio dispone inoltre di un sottotetto non abitabile (fotografie nn.37, 38 e 39) ed accessibile tramite una botola con scala retrattile situata nel corridoio al piano secondo (fotografia n.31).

Con riferimento alla scheda catastale (vedasi Allegato 1A) ed alla documentazione fotografica (vedasi Allegato 4), l'accesso all'unità immobiliare avviene in una piccola zona ingresso (fotografia n.17) tramite un portoncino

blindato in legno, dotato di doppia serratura e spioncino (fotografia n.15). Superata la zona dell'ingresso si accede ad un corridoio (fotografia n.16) dotato di due ampie aperture ad arco (fotografie nn.16 e 18) che lo mettono in diretta comunicazione con l'attuale soggiorno/cucina (fotografie nn.19 e 20), il quale ha una buona luminosità nonostante non sia dotato di una propria finestra, ma è servito dalla finestra presente sul vano scala interno (visibile nella fotografia n.20) e gode della luce indiretta proveniente dalla finestra della zona ingresso (visibile nella fotografia n.17). Il blocco cucina è disposto in linea lungo la parete di confine con la proprietà adiacente ed è dotato di tutta l'impiantistica necessaria (fotografia n.19).

Sul fondo del corridoio si accede tramite due gradini (visibili nella fotografia n.16) all'unica camera del piano (fotografie nn.21 e 22), dotata di accesso esclusivo al balcone esposto a sud (fotografia n.23) con affaccio su Via IV novembre (fotografie nn.25 e 26); tale stanza è stata predisposta dall'esecutato con tutti gli allacci ed il rivestimento per poter installare la cucina (visibili nella fotografia n.22) ed, inoltre, è stato ricavato un nuovo bagno (fotografia n.28) a servizio della zona giorno con relativo disimpegno avente funzione di antibagno, anche se attualmente non è installata una porta di separazione tra i locali (fotografia n.27). Il servizio igienico è di piccole dimensioni ed è dotato di lavabo a semincasso in un mobiletto, wc in nicchia (non è presente il bidet) e doccia angolare priva di box (è presente una tenda), tutti in ceramica bianca e in buone condizioni, in quanto realizzato in tempi recenti dall'esecutato (visibili nella fotografia n.28); nel bagno è installato un boiler a parete per la produzione di acqua calda sanitaria che a detta dell'esecutato presenterebbe una perdita. Si segnala inoltre la mancata ultimazione del rivestimento nella parte alta della nicchia in cui è installato il wc (fotografia n.29).

Dal soggiorno/cucina si accede al vano scala interno (fotografia n.30) che conduce al piano secondo dell'appartamento. Allo sbarco della scala si trova un corridoio (fotografia n.31) che consente di accedere sulla destra ad una prima camera da letto (fotografia n.32), caratterizzata da una buona metratura e dotata di finestra con affaccio sulla corte comune interna (lato nord); in tale stanza, attualmente non terminata e non utilizzabile, è stata aperta dall'esecutato una seconda porta (visibile nelle fotografie nn.32 e 33), che consente di accedere ad un nuovo disimpegno (fotografia n.33) ed al servizio igienico del piano (fotografia n.34), entrambi non autorizzati e ricavati all'interno della camera adiacente (fotografia n.35). Il servizio igienico della zona notte è di piccole dimensioni, dotato di finestra, ed è attualmente in fase di ultimazione da parte dell'esecutato; al momento del sopralluogo nel bagno non era ancora presente il lavabo, mentre erano già installati i sanitari e la doccia in nicchia con box in plexiglass, tutti in ceramica bianca e in buone condizioni, in quanto messi in opera in tempi recenti dall'esecutato (visibili nella fotografia n.34);

Dal fondo del corridoio si può accedere direttamente alla seconda camera (fotografia n.35), la quale presenta una metratura inferiore, ma una maggiore luminosità, in quanto è dotata di balcone esclusivo esposto a sud con affaccio su Via IV novembre (fotografie nn.25 e 26). Si segnala la presenza nella camera di tracce di umidità sulla porzione di parete a fianco della porta finestra del balcone (fotografia n.36), dovute a quanto riferitomi dall'esecutato, da una perdita delle tubazioni dell'impianto della distribuzione dell'acqua a seguito dello spostamento del bagno. Sono inoltre stati eliminati i radiatori in questa camera e nel nuovo servizio igienico. Dal corridoio al piano secondo si può accedere al piano sottotetto non abitabile tramite una botola dotata di scala pieghevole (fotografia n.31). Si tratta di un unico ampio locale, utilizzabile come ripostiglio/deposito, in cui la copertura è ancora originaria dell'epoca di costruzione dell'edificio e manifesta delle tracce di infiltrazioni d'acqua sulle murature perimetrali e sulle travi in legno (visibili nelle fotografie nn.37, 38 e 39); si segnala inoltre la presenza di un puntello di sicurezza a sostegno della trave di colmo (visibile nella fotografia n.38), che presuppone la necessità di un intervento di manutenzione straordinaria della struttura portante della copertura o, quanto meno, di ricorso/rifacimento del manto di copertura con realizzazione di assito continuo o sottotegola di sicurezza.

Superficie complessiva di circa: appartamento 177,90mq; magazzino 51 mq.

Posti al piano: magazzino: piano terra; appartamento: P. primo e P. secondo.

L'edificio è stato costruito: ante 1967.

L'edificio è stato ristrutturato: appartamento e magazzino: attualmente in fase di completamento.

Hanno un'altezza utile interna di circa: magazzino: h= 2,70m; appartamento: P.1° h= 2,70-2,95m, P.2° h= 2,95m.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani fuori terra + 1 piano sottotetto non abitabile.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'appartamento (sub.702) possono essere definite discrete e nell'insieme si tratta di finiture di media qualità, in quanto l'appartamento è nelle condizioni dell'ultimo intervento di manutenzione risalente al 2011, i locali sono ben distribuiti e disimpegnati sui due livelli, la posizione di piano e l'orientamento sono buoni. L'alloggio è tutt'oggi abitato dall'esecutato, anche se attualmente sono in corso una serie di lavori interni da parte dello stesso, che andrebbero ultimati per migliorarne la vivibilità (spostamento della cucina nella camera adiacente già predisposta, chiusura della porzione alta della nicchia nel bagno al P.1°, sistemazione del disimpegno ed ultimazione del bagno al P.2°, verifiche delle perdite segnalate dall'esecutato dell'impianto di riscaldamento, rimessa in funzione della caldaia e dell'impianto di riscaldamento

esistente e/o installazione dell'impianto di condizionamento alternativo o complementare all'impianto di riscaldamento).

le condizioni generali del magazzino (sub. 701) al P. terra possono essere definite discrete, in quanto attualmente sono in fase di esecuzione delle opere di sistemazione interna da parte dell'esecutato (chiusura porzione alta contropareti in cartongesso, stuccatura e rasatura di tutte le nuove pareti e contropareti in cartongesso, tinteggiatura e pulizia generale di tutti i locali), le quali andrebbero terminate al fine di rendere il magazzino/laboratorio pienamente utilizzabile.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone Note: l'esecutato riferisce che entrambe le porzioni di solaio in corrispondenza delle camere con balcone al primo e secondo piano sono stati completamente rifatti in laterocemento in tempi recenti (senza apertura di pratiche edilizie).
--------------	---

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: a battente materiale: legno, pvc, ferro protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: buone gli infissi; discrete gli oscuranti Note: nell'appartamento i serramenti esterni delle aperture che affacciano su Via IV novembre sono in legno di colore noce scuro e dotati di vetro termocamera (fotografia n.24), tutti in buone condizioni, in quanto sono stati sostituiti in tempi recenti; i serramenti esterni delle aperture che affacciano sulla corte interna comune sono in pvc finto legno di colore noce chiaro e dotati di vetro termocamera; l'unico serramento originario in legno con vetro singolo che è stato mantenuto è quello della camera al piano secondo che affaccia sulla corte interna. Il serramento del vano scala interno, invece, è ancora originario ed è realizzato in ferro con vetri singoli opacizzati (visibile nella fotografia n.30). Solo i serramenti su via IV novembre sono dotati di scuri in legno che necessiterebbero di un'intervento di carteggiatura e riverniciatura (visibili nella fotografia n.3), mentre tutti i serramenti che affacciano sulla corte interna comune non sono dotati di oscuranti esterni (visibili nelle fotografie nn.4 e 5), fatta eccezione per la finestra della camera al piano secondo dotata di persiane in legno (visibili nella fotografia n.5); la finestra del magazzino è l'unica dotata di inferriata di sicurezza (visibile nella fotografia n.8). Il portoncino d'ingresso è una porta blindata in legno dotata di doppia serratura e spioncino, con pannello esterno pantografato di colore noce tanganica (visibile nella fotografia n.8) e pannello interno liscio di colore noce tanganica (fotografia n.15).
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete Note: al piano primo dell'appartamento l'unica porta interna presente è quella del bagno, la quale è una porta scorrevole a scomparsa in legno tamburato di colore noce scuro con maniglia di colore ottone. Al piano secondo le porte presenti sono tutte a battente in legno tamburato di colore noce scuro con maniglie di colore ottone (visibili nelle fotografie nn.31 e 32), fatta eccezione per le porte che danno sul nuovo disimpegno/antibagno che sono in laminato di colore bianco (visibili nella foto n.33). Si segnala che nel bagno al secondo piano non è ancora stata installata la porta (visibile nella foto n.34). Tutte le porte dell'appartamento sono ancora in buone condizioni. Le porte interne del magazzino sono tutte a battente in legno tamburato di colore noce scuro con maniglie di colore ottone (visibili nelle fotografie nn.11 e 13). Le porte del magazzino sono in discrete condizioni, in quanto sono presenti alcuni segni/graffi e mancano dei coprifili (visibili nelle fotografie nn.9 e 11).

Manto di copertura**materiale:** tegole marsigliesi**coibentazione:** inesistente**condizioni:** scarse

Note: a prima vista la struttura portante in legno della copertura appare ancora in discrete condizioni di conservazione (visibile nelle fotografie nn.37, 38 e 39), anche se è presente un puntello di sicurezza a sostegno della trave di colmo (visibile nella fotografia n.38), mentre sulle travi in legno e sulle murature perimetrali sembrano esserci delle tracce/macchie dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche (visibili nelle fotografie nn.37, 38 e 39). Le gronde sono probabilmente realizzate con tavelloni in laterizio intonacati e tinteggiati di bianco, il manto di copertura è in tegole marsigliesi e le lattonerie sono in lamiera di colore grigio chiaro; le grondaie manifestano evidenti e diffusi segni di degrado/marcescenze e si segnala la presenza di porzioni di intonaco ammalorato e/o distaccato dalla gronda sul lato verso la corte interna comune (visibili nelle fotografie nn.4 e 5). La copertura è ancora originaria, non è isolata termicamente, in quanto è presente un sottotetto non abitabile utilizzato come deposito/ripostiglio dalla proprietà, e necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria della struttura portante o, quanto meno, di ricorso/rifacimento del manto di copertura con realizzazione di assito continuo o sottotegola di sicurezza.

Pareti esterne**materiale:** muratura**coibentazione:** inesistente**rivestimento:** intonaco civile con tinteggiatura**condizioni:** pessime

Note: esternamente il fabbricato non si presenta ora al meglio da un punto di vista estetico, in quanto sia sul prospetto principale (lato sud verso Via IV novembre), che sul retro dell'immobile (lato nord verso la corte interna) sono presenti intonaci e tinteggiature in pessimo stato di conservazione con ampie porzioni ammalorate e/o rappezzate e con vari colori di tinteggiatura (fotografie nn.3, 4 e 5). I balconi, presenti sul prospetto sud dell'edificio su entrambi i piani, sono dotati di parapetti in ferro verniciato grigio antracite e sono ancora in buone condizioni anche se sono visibili delle macchie sui frontalini (visibili nella fotografia n.3).

**Pavimentazioni
interne****materiale:** gres/ceramica**condizioni:** discrete/buone

Note: al piano primo il pavimento della zona ingresso, del corridoio e del soggiorno/cucina è realizzato in piastrelle di ceramica, formato quadrato 30x30cm di colore rosato posato in diagonale (visibile nelle fotografie nn. da 15 a 18); nella camera e nel disimpegno è presente una pavimentazione in gres, formato quadrato 40x40cm di colore beige posato in tempi più recenti (visibile nelle fotografie nn.21, 22 e 27), mentre nel bagno è stata posata una pavimentazione in gres, formato quadrato 30x30cm di colore grigio antracite (visibile nella fotografia n.28). Al piano secondo sono presenti varie tipologie di pavimentazioni. Nel corridoio è posata una pavimentazione in gres finto legno (visibile nella fotografia n.31), nella camera (da ristrutturare) adiacente al corridoio è presente ancora la pavimentazione originaria in marmettoni (visibile nella fotografia n.32), nella seconda camera e nel nuovo disimpegno il pavimento è in gres, formato rettangolare 20x50cm di colore grigio chiaro (visibile nelle fotografie nn.33 e 36), mentre nel bagno è stata posata una pavimentazione in gres, formato quadrato 40x40cm di colore grigio antracite (visibile nella fotografia n.34). I pavimenti dei balconi è in gres, formato rettangolare di colore marrone chiaro (visibile nella fotografia n.23). Nel magazzino la pavimentazione del bagno è in ceramica formato quadrato 20x20cm di colore verde (visibile nelle fotografie nn.13 e 14), mentre nel resto dei locali è in piastrelle di ceramica di vari formati e colori (visibile nelle fotografie nn.10, 11 e 12).

Rivestimenti interni**ubicazione:** cucina e bagni**materiale:** gres/ceramica**condizioni:** buone

Note: nell'attuale cucina è presente solamente un pannello paraschizzi in materiale

	plastico di colore grigio chiaro (visibile nella fotografia n.19), mentre nella camera con balcone al primo piano è stato realizzato un rivestimento a tutta altezza in gres di colore grigio chiaro sulla parete adiacente al bagno (visibile nella fotografia n.22). Nel bagno al piano primo è stato posato a tutta altezza sull'intero perimetro un rivestimento in gres, formato rettangolare di colore grigio chiaro con fascia perimetrale ed inserti decorativi (visibile nelle fotografie nn.28 e 29). Nel bagno al secondo piano è presente un rivestimento in gres, a tutta altezza sull'intero perimetro del locale, formato quadrato 20x20cm di colore bianco con fasce perimetrali di colore grigio scuro (visibile nella fotografia n.34). Nel bagno del magazzino non è ancora stato posato il rivestimento a parete (visibile nelle fotografie nn.13 e 14), tranne che all'interno del box doccia.
Scale	posizione: interna ed esterna rivestimento: pietra condizioni: buone Note: la scala esterna di proprietà, che conduce all'ingresso dell'appartamento al primo piano, ha struttura portante in muratura/c.a. con pedate ed alzate rivestite in granito/serizzo ed è dotata di ringhiera in ferro verniciato grigio scuro (fotografia n.8); la scala è ancora in buone condizioni di manutenzione, anche se necessiterebbe di una pulizia del rivestimento in pietra e di una riverniciatura della barriera. La scala interna, che consente di raggiungere la zona notte al piano secondo, ha anch'essa struttura portante in muratura/c.a., mentre le pedate ed alzate sono realizzate in lastre di graniglia ed è presente un corrimano in legno fisato alla parete interna del vano scala (fotografia n.30); le condizioni generali della scala sono ancora buone nonostante sia probabilmente originaria dell'epoca di costruzione dell'immobile, segno di una pulizia e manutenzione periodica nel corso degli anni.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	in parte originario dell'epoca di costruzione dell'edificio e in parte rifatto/integrato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico è completamente sottotraccia ed è realizzato con interruttori e placche in plastica di colore nero, presumibilmente marca B-Ticino, completo di quadro elettrico non suddiviso (fotografia n.40), installato a fianco del portoncino d'ingresso al piano primo (visibile nella fotografia n.17). Nell'alloggio non è installato un citofono e non è presente un impianto di allarme. L'esecutato ha dichiarato di aver rifatto/integrato lui stesso l'impianto elettrico, pertanto necessiterebbe di una revisione accurata per essere adeguato alla normativa vigente. L'impianto nell'alloggio sembra in discrete condizioni, mentre nel magazzino a piano terra sembrerebbe ancora in fase di completamento considerate le tubazioni ed i cavi a vista (visibili nelle fotografie nn. 10 e 13).
Impianto di riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	tradizionale a radiatori nell'alloggio, non presente nel magazzino
Stato impianto	datato ed inutilizzato (dato che al momento il contatore del metano dell'appartamento è chiuso), ma a detta dell'esecutato ancora funzionante, anche se necessiterebbe di una revisione accurata per delle perdite riferite dallo stesso esecutato. Attualmente l'alloggio è riscaldato tramite stufette elettriche.

<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	probabilmente originario dell'epoca di costruzione dell'edificio
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Nell'appartamento al piano primo e secondo è presente un impianto di riscaldamento tradizionale a radiatori, ma non utilizzato dall'esecutato, il quale ha dichiarato che attualmente l'utenza del gas metano non è attiva, in quanto l'impianto presenta anche delle perdite e la caldaia non sarebbe funzionante. In tutti i locali dell'alloggio sono presenti dei radiatori in alluminio di colore bianco (visibili nelle fotografie nn.16, 27 e 32), fatta eccezione per la camera con balcone ed il bagno al secondo piano, mentre nel bagno al primo piano è installato un termoarredo. La caldaia è installata esternamente sul balcone al piano primo in apposito armadietto chiuso incassato nella muratura (visibile nella fotografia n.23), ma non è stato possibile visionarla nel corso del sopralluogo; l'esecutato riferisce che la caldaia è di marca Vaillant, ma che allo stato attuale l'alloggio viene riscaldato tramite delle stufette elettriche. Inoltre l'esecutato mi ha manifestato la sua intenzione di voler eliminare tutti i radiatori presenti nell'appartamento (cosa già parzialmente fatta al 2° piano), al fine di sostituirli con split a parete per il riscaldamento invernale, alimentandoli con unità esterna con inverter per funzionare anche l'estate. La caldaia è comandata da un unico termostato digitale (fotografia n.41) installato nel soggiorno/cucina al piano primo. Nel bagno al piano primo è installato a parete un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria (visibile nella fotografia n.28) sia nel medesimo bagno che nel servizio igienico al piano secondo. L'esecutato dichiara che il boiler ha una perdita. Si segnala che attualmente in cucina non è disponibile il gas per l'alimentazione del piano cottura e del forno ed, in alternativa, viene utilizzata una piastra di cottura elettrica. Nel magazzino al piano terra non è presente un impianto di riscaldamento, mentre nel bagno ricavato nel deposito è installato un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria sia nel medesimo bagno che nella cucina al piano primo.
Impianto di condizionamento e climatizzazione	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensore o montacarichi	
<i>L'immobile dispone di ascensore o montacarichi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Nel corso dell'accesso agli atti, previa istanza presentata dal sottoscritto in data 30.10.2024 al Comune di Verdellino, avvenuto in data 09.12.2024 non è stata rinvenuta l'autorizzazione originaria relativa alla costruzione dell'edificio (edificio ante 1967) in cui sono inseriti i beni oggetto di stima, ma è stata rintracciata la documentazione di una pratica edilizia (Allegato 2A) e successiva variante (Allegato 2B) presentate nel 2007 e 2011 riguardanti l'appartamento al primo e secondo piano (sub.702), oltre ad una terza pratica (Allegato 2C) presentata nel 2010, relativa al magazzino al piano terra (sub.701). Le informazioni sotto riportate sono state estratte dagli originali delle pratiche/autorizzazioni edilizie del Comune di Verdellino, reperite in seguito a richiesta di accesso agli atti depositati negli archivi comunali. Per completezza del quadro autorizzativo dell'edificio si riporta qui di seguito gli estremi di registrazione comunale delle pratiche rinvenute negli atti comunali:

Numero pratica: 77/07

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: di modifica dei tavolati interni con creazione di nuovo servizio igienico al P.1° e nuove aperture in facciata

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 22/11/2007 al n. di prot. 12489

NOTE: con tale pratica edilizia (Allegato 2A) veniva richiesta l'autorizzazione per effettuare delle modifiche alla distribuzione interna dei locali nell'appartamento oggetto di stima. Il progetto depositato prevedeva al primo piano la realizzazione di un nuovo servizio igienico con antibagno e l'apertura di una finestra nel bagno stesso, mentre al piano secondo era prevista una diversa diversa distribuzione dei locali, la realizzazione di una nuova finestra con spostamento del servizio igienico e la modifica delle aperture esistenti della camera con balcone. Nel corso dell'accesso agli atti sono stati rinvenuti gli elaborati grafici progettuali e la comunicazioni di inizio lavori, ma non la comunicazione di fine lavori ed altra documentazione d'interesse come le dichiarazioni di conformità degli impianti e la domanda di agibilità.

Numero pratica: 05/11 in variante alla DIA n.77/07

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: di modifica dei tavolati interni con creazione di nuovo servizio igienico al P.1° e nuove aperture in facciata

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 04/02/2011

NOTE: con tale pratica edilizia di variante (Allegato 2B) veniva richiesta l'autorizzazione per effettuare delle modifiche interne al piano secondo dell'alloggio rispetto al progetto approvato con la DIA n.77/07 del 22.11.2007. Il progetto di variante non prevedeva la realizzazione del servizio igienico, ma solamente la posa di una nuova porta al termine del primo tratto di corridoio al fine di ottenere un'unica grande camera con balcone. Nel corso dell'accesso agli atti sono stati rinvenuti gli elaborati grafici progettuali, ma non le comunicazioni di inizio e fine lavori.

Numero pratica: 13/10

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: di realizzazione servizio igienico con antibagno e nuova apertura in facciata al P.T.

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/03/2010

NOTE: con tale pratica edilizia (Allegato 2C) veniva richiesta l'autorizzazione per la realizzazione di un nuovo servizio igienico, dotato di antibagno, con l'apertura di una finestra in facciata (lato su via IV novembre) nel magazzino/laboratorio al piano terra oggetto di esecuzione. Nel corso dell'accesso agli atti sono stati rinvenuti solamente gli elaborati grafici progettuali, ma non le comunicazioni di inizio e fine lavori.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Rispetto ai disegni depositati con l'ultima pratica edilizia (DIA in variante n.05/11 - Allegato 2B) nell'appartamento oggetto di perizia si sono riscontrate le seguenti difformità (Allegato 3):

- al piano primo la chiusura con la porta del disimpegno/antibagno indicata nella pianta di progetto non è presente (fotografia n.27);
- nella camera con balcone al piano secondo è stato realizzato un nuovo bagno (fotografia n.34) con disimpegno (fotografia n.33) accessibile da entrambe le camere;
- nella camera con affaccio sulla corte interna comune è stata realizzata una nuova porta (visibile nella fotografia n.33) per consentire l'accesso diretto al disimpegno ed al servizio igienico;
- si sono inoltre riscontrate limitate differenze fra le misure autorizzate con la pratica edilizia e quelle rilevate sul posto nel corso del sopralluogo (ad es. dimensioni balconi).

Rispetto ai disegni depositati con l'ultima pratica edilizia (DIA n.13/10 - Allegato 2C) nel magazzino al piano terra oggetto di perizia si sono riscontrate le seguenti difformità (Allegato 3):

- il servizio igienico ricavato nel magazzino è in realtà di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato nella pianta di progetto autorizzata ed, inoltre, non è stato realizzato il disimpegno con funzione di antibagno;
- il nuovo bagno è cieco, in quanto l'apertura della finestra prevista in progetto in realtà non è stata realizzata (fotografia n.13);
- in adiacenza al nuovo bagno è stato ricavato un altro locale ad uso laboratorio (fotografia n.12) non previsto nella pianta progetto autorizzata.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria e successivo aggiornamento catastale;

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche per pratica di sanatoria e stima della sanzione	€ 3.000,00
Esecuzione opere minime di adeguamento (chiusura antibagno al 1° piano)	€ 1.000,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Gli immobili oggetto di esecuzione (appartamento e magazzino) presentano delle difformità rispetto alle ultime pratiche edilizie (Allegati 2A/B/C) rinvenute in fase di accesso agli atti, tali da non poter dichiarare la conformità edilizia con quanto autorizzato.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	nucleo di antica formazione (Tav. R1.2 del PdR del PGT)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 16 delle NTA del Piano delle Regole della variante n.3 del PGT anno 2020.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	= esistente (art. 16 delle NTA del PdR)
Rapporto di copertura:	= esistente (art. 16 delle NTA del PdR)
Altezza massima ammessa:	= esistente (art. 16 delle NTA del PdR)
Volume massimo ammesso:	= esistente (art. 16 delle NTA del PdR)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Le modalità di intervento su ogni fabbricato del nucleo storico sono definite in relazione alla specificazione dei gradi di intervento così come delineati nell'allegato Quaderno QR2, che, insieme ad altre ulteriori prescrizioni specifiche riguardanti sia i fabbricati che le aree libere, sono riportate nella tavola n. RQ2.

Gli immobili sono conformi alle destinazioni urbanistiche previste dal PGT vigente per la zona territoriale omogenea in cui ricade. Per quanto indicato sopra si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (Allegato 3):

- nel magazzino al P.T. sono stati ricavati due nuovi locali, adibiti a bagno (fotografia n.13) e laboratorio (fotografia n.12), sul lato verso Via IV novembre, i quali non sono indicati nella planimetria catastale;
- la finestra rappresentata in corrispondenza della zona d'accesso al sottoscala in realtà è un ampio varco non dotato di serramento (visibile nella fotografia n.10);
- nell'appartamento al piano primo i due scalini indicati nella zona dell'ingresso non esistono (fotografia n.17), ma in realtà si trovano sul fondo del corridoio prima di accedere alla camera (visibili nella fotografia n.16);
- nella parete che divide la cucina dal corridoio sono presenti due ampie aperture ad arco (fotografia n.18), mentre nella scheda catastale è indicata solamente un porta;
- all'interno della camera con balcone al piano primo è stato ricavato un bagno di servizio con una nuova finestra in facciata (fotografia n.28) ed un piccolo disimpegno (fotografia n.27) con funzione di antibagno;
- al piano secondo il bagno (fotografia n.34) è stato spostato sul lato opposto ed è stato realizzato un disimpegno con funzione di antibagno (fotografia n.33) accessibile da entrambe le camere;
- nel bagno è stata aperta una nuova finestra in facciata (visibile nella fotografia n.34), mentre per l'accesso al balcone dalla camera è stata chiusa la vecchia finestra del bagno ed è stata realizzata un'unica portafinestra (visibile nella fotografia n.35).

Regolarizzabili mediante: aggiornamento delle schede catastali

Oneri di regolarizzazione	
aggiornamento schede catastali	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Si tratta di difformità che modificano la consistenza e la rendita catastale dell'immobile, pertanto le schede catastali dovranno essere aggiornate una volta sanate le difformità descritte in precedenza.

La distribuzione dei locali e la posizione delle tramezze interne all'appartamento e al magazzino non sono correttamente riportate nelle schede catastali vigenti (Allegato 1A). Si segnala, inoltre, che il piano sottotetto non abitabile, accessibile tramite botola dal corridoio al secondo piano, non risulta inserito nell'attuale scheda catastale dell'unità immobiliare (sub. 702). Per quanto indicato sopra non si dichiara la conformità catastale degli immobili.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: (quota di 1/2 di piena proprietà); (quota di 1/2 di piena proprietà).

Proprietari ante ventennio ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita a rogito del data 06/03/2001, al n. 531176; trascritto in data 12/03/2001, ai nn. 9628/7229.

Note: gli esecutari sono divenuti proprietari degli immobili oggetto di perizia per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di compravendita del 06.03.2001, n.rep. 531176 a rogito , trascritto in data 12.03.2001 ai nn.9628/7229.

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 contro ; Derivante

da: concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 16/02/2021 ai nn. 8683/1261;

Importo ipoteca: € Importo capitale: €

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di a. contro Derivante da:

in data 25/08/2008 ai nn. 55232/11166;

Importo ipoteca: € Importo capitale: €

Note: tale ipoteca legale grava sulla quota di 1/2 di piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione e di altri beni omissis.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Esatri S.p.a. contro Censi Bruno e Cagliani Cornelia Virginia; Derivante da:

data 18/02/2011 ai nn. 8397/1550;

Importo ipoteca: € ; Importo capitale: €

Note: tale ipoteca legale grava sulla quota di 1/2 di piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione e di altri beni omissis.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro ; Derivante da: verbale

di pignoramento immobili; A rogito di UNEP Tribunale di BG in data 23/09/2024 ai nn. 7378, iscritto/trascritto in data 07/10/2024 ai nn. 51989/37612.

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:

non si sono riscontrati gravami.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti, in quanto edificio in cortina senza parti comuni.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

non presenti, in quanto edificio in cortina senza parti comuni.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non presenti, in quanto edificio in cortina senza parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, attualmente l'unità immobiliare posta al piano primo e secondo (appartamento) non è accessibile da persone diversamente abili, in quanto sia la scala esterna che porta al primo piano (fotografia n.8) che la scala interna che conduce al piano secondo (fotografia n.30) non sono dotate di servoscala. Il magazzino al piano terra è accessibile da persone diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: in fase di accesso agli atti non è stato reperito l'APE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in seguito ad un rilievo sommario delle misure dei locali in fase di sopralluogo, dagli estratti delle tavole grafiche in scala reperite in fase di accesso agli atti e dalle schede catastali in scala.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento al P. 1° e P. 2° (soggiorno/cucina, tre camere, due bagni, scala interna, corridoi e disimpegni)	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
Balconi al P. 1° e P. 2°	sup lorda di pavimento	4,90	0,33	1,62
P. sottotetto accessibile non abitabile	sup lorda di pavimento	60,00	0,10	6,00
Magazzino al P.T. (ingresso, sottoscala, loc. principale, laboratorio, bagno)	sup lorda di pavimento	51,00	0,60	30,60
		228,90		151,22

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista e considerata la configurazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, non si ritiene conveniente la formazione di più lotti da adibire ad una possibile vendita futura, in quanto l'appartamento è stato pensato, progettato e realizzato per essere un'unica proprietà indivisibile su due livelli, mentre il magazzino al piano terra, visto il modesto valore e la poca appetibilità sul mercato, non merita di essere trattato come lotto singolo, anche

perchè i due subalterni costituiscono una porzione cielo-terra di immobile, che può più utilmente essere mantenuto in unica proprietà.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: all'atto del sopralluogo, avvenuto in data 07.11.2024, nell'alloggio era presente solo uno degli esecutati, sig. **si**, il quale mi ha consentito di accedere agli immobili per svolgere le operazioni peritali ed ha fornito tutte le informazioni utili relative ai beni oggetto di pignoramento. L'esecutato ha dichiarato di occupare l'alloggio mentre l'esecutata risiede in altro immobile.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima impiegato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è la stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, comune di Verdellino (BG);
Ufficio tecnico di Verdellino (BG);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): valore medio usato per appartamenti in centro semirecenti (21-50 anni) in Comune di Verdellino: 500-700 €/mq (listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2023);

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2023 (patrocinato Provincia, Comune, Università di Bergamo e principali associazioni provinciali);
Valori OMI;
Annunci immobiliari vari.

12.3 Valutazione corpi:

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto a un rilievo sommario delle misure e al reperimento, tramite listino prezzi immobiliari F.I.M.A.A. per la Provincia di Bergamo anno 2023 dei prezzi correnti a mq. per immobili confrontabili, adeguati infine alla specifica situazione dell'immobile come sopra descritto, cercando così di determinare il più probabile valore commerciale dell'immobile in questione.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento al P. 1° e P. 2° (soggiorno/cucina, tre camere, due bagni, scala interna, corridoi e disimpegni)	113,00	€ 650,00	€ 73.450,00
Balconi al P. 1° e P. 2°	1,62	€ 650,00	€ 1.053,00
P. sottotetto accessibile non abitabile	6,00	€ 650,00	€ 3.900,00
Magazzino al P.T. (ingresso, sottoscala, loc. principale, laboratorio, bagno)	30,60	€ 650,00	€ 19.890,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.293,00
Valore corpo (appartamento e magazzino)			€ 98.293,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota (appartamento e magazzino)			€ 98.293,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 5% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti:	- € 4.914,65
Spese tecniche per la pratica di sanatoria, stima della sanzione ed aggiornamento delle schede catastali:	- € 4.000,00
Esecuzione opere minime di adeguamento (chiusura antibagno al 1° piano):	- € 1.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 88.378,35
Valore diritto e quota	€ 88.378,35

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano (arrotondato):	€ 88.000,00
---	--------------------

Allegati:

ALLEGATI 1A/B: copia delle schede e delle visure catastali degli immobili attualmente vigenti e presenti in catasto;
ALLEGATO 2A: copia della DIA n.77/07 del 22.11.2007, copia degli elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e di raffronto, copia della comunicazione di inizio lavori;
ALLEGATO 2B: copia della DIA in variante n.05/11 del 04.02.2011, copia degli elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e di raffronto;
ALLEGATO 2C: copia della DIA n.13/10 del 05.03.2010, copia degli elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e di raffronto;
ALLEGATO 3: piante degli immobili con indicate le difformità riscontrate;
ALLEGATO 4: documentazione fotografica degli immobili.

Lovere, 17-12-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Facchinetti

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 457/2024

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI



INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Francesco Facchinetti
Codice fiscale: FCCFNC63H01E704I
Studio in: Via San Maurizio 14/B - 24065 Lovere
Telefono: 035-960673
Fax: 035-960673
Email: info@inggfacchinetti.it
Pec: francesco.facchinetti@ingpec.eu

INFORMAZIONI PROCEDURA**Giudice****Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 21-01-2025 alle 10:40**Creditore Procedente.****Esecutati:****Custode:** Dott. Andrea Gabrieli**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Facchinetti**OGGETTO DELL'INTEGRAZIONE**

Con la presente il sottoscritto CTU vuole integrare/modificare quanto riportato a pag. 13 della perizia di stima, depositata in data 18.12.2024, al cap. 7 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Di seguito si riporta l'intero cap. 7 integrato/modificato, così come da certificazione notarile ventennale in atti, che sostituisce integralmente quello erroneamente riportato nella perizia di stima:

7. VINOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____ ; Derivante da:
concessione a garanzia di mutuo fondiario; iscritta/trascritta in data 16/02/2021 ai nn. 8683/1261;
Importo ipoteca: _____ ; Importo capitale: _____
Note: tale ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta il 12.03.2001 al n. part. 2290.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di _____ l. contro (_____ Derivante da:
iscritta/trascritta in data 25/08/2008 ai nn. 55232/11166;
Importo ipoteca: _____ Importo capitale: _____
Note: tale ipoteca legale grava sulla quota di 1/2 di piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione e di altri beni omissis.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di _____ ; Derivante da:
_____, iscritta/trascritta in data 18/02/2011 ai nn. 8397/1550;
Importo ipoteca _____ Importo capitale: _____ ;
Note: tale ipoteca legale grava sulla quota di 1/2 di piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione e di altri beni omissis.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ Derivante da:
verbale di pignoramento immobili, notificato da Ufficiale Giudiziario di Bergamo in data 22/11/2012 al n.rep. 8150/2012; iscritto/trascritto in data 18/12/2012 ai nn. 53987/36817.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ /ante da: verbale di
pignoramento immobili, notificato da U.N.E.P. del Tribunale di BG in data 23/09/2024 al n.rep. 7378; iscritto/trascritto in data 07/10/2024 ai nn. 51989/37612.

Lovere, 19-12-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Facchinetti