



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 461/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Alessandra Francesca Ferrari
Codice fiscale: FRRLSN63T56B110Z
Studio in: Via Don Luigi Palazzolo 23/C - 24122 Bergamo
Telefono: 035210006
Fax: 035 4131336
Email: studio@a23c.com
Pec: alessandrafrancesca.ferrari@archiworldpec.it



Beni in **Martinengo (BG)**

Località/Frazione

Via Poloni n. 30

INDICE**Lotto: 001**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA CARLA DAGA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-06-2025 alle 10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Francesca Ferrari

Data nomina: 24-10-2024

Data giuramento: 31-10-2024

Data sopralluogo: 11-11-2024

Cronologia operazioni peritali: - Ispezione Ipotecaria presso la Conservatoria di Bergamo: 06-11-2024; - Sopralluogo all'immobile pignorato per rilievo di competenza: 12-11-2024; - 1° incontro per Accesso Atti con il Tecnico Uff. Edilizia privata del Comune di Martinengo: 10-12 - 2024; - 2° incontro per disamina della documentazione con il Resp. Settore Tecnico del Comune di Martinengo: 28-01-2025; - 3° incontro con Responsabile Settore Tecnico del Comune di Martinengo: 14-04-2025.

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento + autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Poloni n. 30****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: al momento dell'atto il soggetto acquirente dichiara di essere sposato con la rispettiva coniuge in regime patrimoniale di separazione dei beni, secondo la legge senegalese (cit. certificazione notarile - notaio dott.ssa OMISSIS - pag. 1)

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: al momento dell'atto il soggetto acquirente dichiara di essere sposato con la rispettiva coniuge in regime patrimoniale di separazione dei beni, secondo la legge senegalese (cit. certificazione notarile - notaio dott.ssa OMISSIS - pag. 1)

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in Senegal (EE) il 01/12/1962 OMISSIS proprietà 1/2; OMISSIS nato in Senegal (EE) il 12/09/1964 OMISSIS Proprietà 1/2, foglio 7, particella 3490, subalterno 20, indirizzo via Poloni 30, piano 4, comune Martinengo, categoria A/3, classe U, consistenza vani 5, superficie 81, rendita € 296,96

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie, Variazione del 01/01/1992, Variazione del quadro tariffario, Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): dato non pervenuto

Confini: da lato nord altra unità immobiliare e vano scala comune, lato est e lato ovest randa del tetto, lato sud affaccio sulle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in Senegal (EE) il 01/12/1962 OMISSIS proprietà 1/2; OMISSIS nato in Senegal (EE) il 12/09/1964 OMISSIS Proprietà 1/2, foglio 7, particella 3490, subalterno 2, indirizzo via Poloni 30, piano T, comune Martinengo, categoria C/6, classe U, consistenza 17 mq, superficie 19 mq, rendita € 22,83

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie, Variazione del 01/01/1992, Variazione del quadro tariffario, Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): dato non pervenuto

Confini: da lato nord, altra autorimessa, da lato est, altra autorimessa, da lato sud, altra autorimessa , da lato ovest parti comuni

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'abitazione, oggetto della presente valutazione, fa parte di un complesso immobiliare, composto da due palazzine in linea, situato in una zona residenziale semi- centrale del Comune di Martinengo, in Via Poloni n. 30. La palazzina n°1 in cui si trova l'alloggio esecutato, è stata edificata nella prima metà degli anni '70, è composta da tre piani fuori terra con sottotetto ad uso mansarda ed è priva di ascensore.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Scuola Sacra Famiglia di cultura generale (1,4 km in auto), Centro sportivo Comunale (750 m in auto)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Romano di Lombardia, Treviglio, Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Serio.

Attrazioni storiche: Borgo fortificato medievale, La Filanda, Casa Poloni.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus Linea R - Porta Garibaldi 550 m a piedi, Parcheggio pubblico - Via G. Piani 2,10 km in auto, Stazione ferroviaria di Romano 6,9 km in auto

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento + autorimessa**

l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è costituita dai seguenti beni:

- n. 1 trilocale di c.a 79 mq complessivi (composto da ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, un terrazzo), sito nel Comune di Martinengo (BG), in via Poloni civ. 30, posto al piano sottotetto di una palazzina di tre piani fuori terra, con sottotetto, priva di ascensore;
- n. 1 autorimessa di c.a 18 mq complessivi collocata al piano terra.

Il tutto così censito presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo - Catasto Fabbricati di Martinengo al Foglio 7, mappale 3490, come segue:

- sub. 20, p. 4, cat. A/3, cl. U, consistenza vani 5 - Superficie catastale 81 mq - Rendita catastale Euro 296,96
- sub. 2, p. T, cat C/6, cl. U, consistenza 17 mq - Superficie catastale di 19 mq - Rendita catastale Euro 22,83

Superficie complessiva di circa mq **115,64**

E' posto al piano: sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: dato assente

L'unità immobiliare è identificata con il numero: palazzina 1 - U.I. A11; ha un'altezza utile interna di circa m. * vedi Descrizione Sommaria

L'intero fabbricato è composto da n. 3 + sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili pignorati consistono di un appartamento al piano sottotetto e di un'autorimessa, al piano terra. Sono collocati all'interno di una palazzina servita da un'unica scala comune e priva di ascensore.

L'ingresso all'abitazione avviene tramite una porta non blindata in legno, con serratura aggiunta, da cui si accede direttamente al soggiorno e da qui alla cucina semi-abitabile e al terrazzo. Un disimpegno contro soffittato, con botola d'ispezione, serve le due camere e il bagno. Completano la proprietà tre terrazzi a pozzo non accessibili: uno in corrispondenza del soggiorno e della la cucina, a ovest, e uno del bagno, a est. Ogni vano principale dell'abitazione presenta il soffitto inclinato. L'altezza interna dell'appartamento va da

un massimo di circa 3.20 m (al colmo), a circa 2.50 m, lato est (soggiorno), a circa 2.25, lato sud, (contro il muro nelle camere), fino ad un minimo di circa 1,77 m, lati ovest ed est (alle pareti verso l'imposta del tetto - filo soggiorno e cucina e filo camere e bagno).

La maggior parte della superficie dell'appartamento è costituita da un pavimento in agglomerato di marmo sulle tonalità del marrone, visibile sia nel soggiorno che nel disimpegno; nelle due camere è presente la moquette. Nella cucina la pavimentazione è in ceramica beige, il rivestimento di piastrelle in ceramica bianca disegnata è presente lungo la maggior parte del suo perimetro, fino ad un' altezza di circa 1.70 mt. Il bagno è dotato di sanitari e di una doccia con il pavimento in ceramica grigia; le pareti sono rivestite con le stesse piastrelle di ceramica grigia fino ad un'altezza di circa 1.70 m.

Le finiture interne dell'appartamento sono datate e sono in scarse condizioni generali. Le porte delle camere e del bagno sono realizzate in legno e vetro stampato. La porta della cucina è a soffietto. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera. Il serramento del bagno è in pvc. Gli oscuranti delle due camere da letto, sono costituiti da avvolgibili in materiale plastico con cassonetti in legno. La porta finestra del soggiorno è priva di oscuranti così come i serramenti della cucina e del bagno. Le tinteggiature sono in condizioni scadenti e le pareti presentano tracce di umidità. La pavimentazione del terrazzo è in gres di colore grigio.

L'appartamento, è esposto su tre fronti. E' dotato di riscaldamento termo autonomo non funzionante e privo del libretto di manutenzione con radiatori a piastra in ferro verniciato. Sono presenti due split: in soggiorno e in una delle camere, con macchina esterna sul terrazzo. L'impianto elettrico sembra risalire agli anni di costruzione ed è privo di certificato di regolare esecuzione.

In generale l'appartamento si presenta in condizioni scadenti.

All'autorimessa di pertinenza posta al piano terra, si accede dal corsello comune del fabbricato, a ovest. Una basculante in ferro zincato permette l'ingresso ad un locale non finestrato, con pareti intonacate a rustico, pavimentazione in battuto di cemento e un'altezza interna di circa 2.45 mt.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Battente/battenti materiale: legno protezione: avvolgibili materiale protezione: plastica condizioni: da sostituire Riferito limitatamente a: camere
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Battente/battenti materiale: legno protezione: inesistente condizioni: da sostituire Riferito limitatamente a: soggiorno, cucina
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: plastica protezione: inesistente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bagno
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scadenti Riferito limitatamente a: camere, bagno
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a soffietto materiale: PVC condizioni: scarse Riferito limitatamente a: cucina
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle in gres condizioni: scarse Riferito limitatamente a: terrazzi
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmo

	condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: soggiorno , disimpegno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: moquette condizioni: pessime Riferito limitatamente a: camere
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: pessime Riferito limitatamente a: cucina
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Porta di ingresso non blindata
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo diffusori: split condizioni: scadente Riferito limitatamente a: uno split nel soggiorno e uno nella camera
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da sostituire
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse Riferito limitatamente a: cucina
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: radiatori condizioni: scadenti Riferito limitatamente a: radiatori a piastra in ferro verniciato Note: privo di certificato di conformità

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	anni '80
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia a metano
<i>Stato impianto</i>	non funzionante
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	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



Soggiorno



Cucina



Camera 2



Bagno



Autorimessa

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: Licenza di Costruzione n. 45/74**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/04/1975 al n. di prot. 45/74

Abitabilità/agibilità in data 22/10/1976 al n. di prot. 3217/1975

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Appartamento + autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Poloni n. 30**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - l'accesso all'abitazione non corrisponde al progetto depositato; - mancanza della porta del disimpegno che collega il soggiorno alla zona notte (con le camere e il bagno); - ridimensionamento dei serramenti della cucina e del bagno.

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria - Rif. art. 36bis - modifiche introdotte dalla LG 10572024

Descrizione delle opere da aggiornare: vedi quanto sopra riportato

Oneri di regolarizzazione	
Diritti di segreteria	€ 100,00
Pratica in sanatoria	€ 1.032,00
Opere edili	€ 500,00
Totale oneri: € 1.632,00	

Note: - Il costo delle opere di ripristino è stato valutato in base ai prezzi di listino del Bollettino 2024 - Gli oneri previsti per la regolarizzazione delle difformità riscontrate saranno da integrare con le spese tecniche e relativi oneri del professionista incaricato per il deposito dell'Istanza di sanatoria e la realizzazione dei lavori.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: A seguito dell'Accesso agli Atti (cit. All. n°3) effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Martinengo si riporta la disanima sulla documentazione raccolta: 1) Alla data del 20/05/1974 l'Ufficio tecnico del Comune di Martinengo esprime parere favorevole con alcune prescrizioni tra le quali quella di provvedere a presentare disegni modificati come richiesto dalla Commissione Edilizia nella seduta dell'11/05/1974* (planimetria per i confini e distanze, piante e sezioni con l'eliminazione del piano cantinato, adeguamento richiesta ai VVFF per variante dei garages, impegnativa per le opere di urbanizzazione primaria, versamenti dei diritti sanitari e di segreteria) e con la diffida a costruire senza Licenza edilizia. Alla data dell'11/05/1974 i f.lli OMISSIS presentano una variante/aggiornamenti con tavole di progetto riguardante l'eliminazione del piano cantinato e la sistemazione al piano terreno (TAV. N.4 – TAV. N.8) di tutte le autorimesse ad integrazione della domanda per la costruzione di una casa ad uso di civile abitazione sul mapp. 3490 presentata in data 6 maggio 1974 – n. Prot. 2073/74. NB - In tale variante erano già presenti i sottotetti che compaiono chiaramente sulla sezione allegata alla Variante. 2) Alla data del 29 /11/1974 l'allora tecnico comunale a seguito di un 1° sopralluogo alla costruzione di proprietà dei Sigg. OMISSIS, segnala al Sindaco alcune difformità rispetto alla richiesta di Licenza edilizia n. 2073 presentata in data 6/05/1974 e successivo aggiornamento del 10/05/1974*. Nello specifico quanto relativo al sottotetto per l'altezza interna del muro verso l'imposta del tetto che da m 0.80 è arrivato a m 0.90 e per l'altezza interna del colmo del tetto che da m 2.70 è arrivato a m 3.30 , modificando di conseguenza anche la pendenza della copertura che da 39% è arrivata a 49% (pendenza superiore a quella ammessa dal R.E. vigente all'epoca pari al 45%). Oltre alla difformità nella struttura di copertura – tetto- e nei muri di testata a Nord e a Sud in cui sono state ricavate finestre non previste a progetto. Il tecnico segnala infine che l'uso a mansarda del sottotetto non è conforme alle disposizioni del R.E. vigente all'epoca per la volumetria già al limite dell'ammissibilità per la zona urbanistica (C3 /Semintensiva/Residenziale) e per le dimensioni del Lotto. 3) Alla data del 10/11/1975 lo stesso tecnico comunale trasmette relazione relativa al 2° sopralluogo (effettuato il 6/11 con l'ufficiale sanitario e il 7/11 con vigile del fuoco), accompagnata da planimetrie esplicative in scala 1:100 tra le quali è presente anche la pianta del sottotetto con indicati due appartamenti a mansarda costruiti senza licenza edilizia e aventi una volu-

metria complessiva superiore a quella concessa: (...) trattasi di due appartamenti uguali e simmetrici composti da ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, servizio igienico con W.C. e accessori vari, due camere, con una superficie di 76,71 mq per ogni appartamento e con una volumetria complessiva di 463,50 mc per entrambi gli appartamenti: l'altezza minima tra pavimento e soffitto è di 1,77 m rispetto a m 2,50 consentiti dal R.E. vigente all'epoca, l'altezza media risulta essere di 2,47 m quando il R.E. la prevede a m 2.80 (art. 18, 3° comma /c) (...) Al piano terra, in luogo delle 8 autorimesse previste, ne sono state ricavate 10 ridimensionando quelle previste a progetto approvato per non alterare la superficie coperta. Infine la licenza edilizia n. 45/1974 concessa in data 14 aprile 1975 prevedeva la costruzione di n. 3 piani abitabili (senza mansarde) con 8 appartamenti per un totale di mc 2898,29 e risulta che ne sono stati edificati 562,61 mc in più di quelli previsti dalla L.E. e 556,90 mc in eccedenza a quelli ammessi dalla dimensione del lotto stesso. (...) 3a) Alla data del 10/11/1975 viene presentata domanda di Abitabilità da parte di OMISSIS: - il tecnico comunale NON rilascia L'ABITABILITA' per altezza del sottotetto NON regolamentare; - l'Ufficiale sanitario esprime parere favorevole il 10/11/1975; - i V.V. del fuoco esprimono parere favorevole il 24/11/1975. 4) Alla data del 27 /11/ 1975, Il Sindaco del Comune di Martinengo, emette un'Ordinanza nei confronti dei F.Ili OMISSIS per fare rispettare scrupolosamente i progetti approvati e fissa il termine di due mesi per procedere con le opportune modifiche. L'impresa non ottempera, ma non viene ordinata la demolizione; al contrario si chiede agli stessi il pagamento di una sanzione per il maggiore volume utilizzato e per la realizzazione delle unità immobiliari nelle mansarde. 5) Alla data del 27/02/1976 viene, infatti, richiesta una SANZIONE PECUNIARIA per Costruzioni Abusive (bovindo e mansarde) da parte del Sindaco ai F.Ili OMISSIS (quantificata dall'Ufficio Erariale con una relazione presentata in data 15/04/1976). La sanzione applicata alle due mansarde è pari a £ 9.350.000. 6) Alla data del 22/10/1976, a seguito dei versamenti effettuati dai F.Ili OMISSIS, viene rilasciata l'abitabilità che include anche il sottotetto – firmata dal Tecnico Comunale

Note generali: A seguito della ricostruzione presentata e trasmessa all'attenzione del Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Martinengo è pervenuta la comunicazione allegata alla perizia (cit- All. n°4 con prescrizioni) in cui viene evidenziata la necessità di presentare un'Istanza di sanatoria edilizia, considerata l'assenza di un'Autorizzazione ufficiale, al fine di attestare la legittimità dell'immobile.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento + autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Poloni n. 30

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	PdR Piano delle Regole - Disposizioni Attuative (approvate con Del. C.C. n. 43 del 19/08/2012 - Variante n. 1 approvata con Del.C.C. n. 6 del 07/02/2014): - Art. 24 - AR1_Ambiti prevalentemente residenziali - Carta 8a_PdR_2000_Carta della conformazione del regime dei suoli (Ambiti esistenti da valorizzare)

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Vedasi Nota del Responsabile Settore Tecnico del Comune di Martinengo allegata alla presente perizia (Cit. All. 4)

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento + autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Poloni n. 30

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto al progetto depositato - - posizione dell'ingresso all'abitazione; - posizione della porta di accesso alla cucina.

Regolarizzabili mediante: Nuova scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Adeguamento della scheda a seguito dell'istanza di sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Diritti di segreteria	€ 70,00

Totale oneri: € 70,00

Note: Gli oneri previsti per la regolarizzazione delle difformità riscontrate saranno da integrare con le spese tecniche e relativi oneri del professionista incaricato della pratica DOCCA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La scheda catastale datata 30/03/1977 al Prot. n. 701 non risulta coerente con il progetto depositato per quanto riguarda l'ingresso all'abitazione e l'accesso alla cucina. La scheda catastale relativa all'autorimessa di pertinenza risulta coerente con il progetto depositato e allo stato di fatto rilevato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **31/03/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di scrittura privata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: La Dott.ssa OMISSIS, Notaio in Napoli, consultati i registri del Catasto competente, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento DICHIARA: (...) i suddetti immobili risultano di proprietà di OMISSIS nato a Medina Ndiathbe in SENEGAL il 12/09/1964 C.F.OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà e di OMISSIS nato a Medina Ndiathbe in SENEGAL il 01/12/1962 C.F.OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà a loro pervenuti per acquisto fattone da OMISSIS GIUSEPPE nato a MARTINENGO il 30/09/1941, in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio OMISSIS del 31/03/2005, rep. 112494/37239, trascritta presso la Conservatoria di Bergamo addì 08/04/2005 ai nn.18318/12401, al momento dell'atto i soggetti acquirenti dichiarano di essere sposati con i loro coniugi in regime patrimoniale di separazione dei beni secondo la legge senegalese.; - al suindicato OMISSIS GIUSEPPE quanto sopra è pervenuto per acquisto fattone da OMISSIS PIETRO SANTO nato a MARTINENGO il 12/08/1963, da OMISSIS VITTORIA ANTONELLA nata a MARTINENGO il 16/09/1961, da OMISSIS nata a SPIRANO il 01/05/1935 e da OMISSIS ACHILLE nato a MARTINENGO il 16/02/1939, in virtù di atto di compravendita per Notaio OMISSIS del 30/03/1994, rep. 57219/11532, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo addì 11/04/1994 ai nn.10514/7677, e che a tutto il 10/10/2024 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: vedi note; A rogito di OMISSIS in data 31/03/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/04/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 207.000,00; Importo capitale: € 115.000,00; Note: - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Bergamo il 08/04/2005 ai nn.18319/4685 atto notarile pubblico per notaio OMISSIS (ROMANO DI LOMBARDIA) del 31/03/2005, rep.112495/37240, per EURO 207.000,00 a garanzia di EURO 115.000,00 contro OMISSIS nato in SENEGAL il 12/09/1964 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di SEPARAZIONE DI BENI e OMISSIS nato in SENEGAL il 01/12/1962 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di SEPARAZIONE DI BENI a favore della BANCA DI BERGAMO SPA con sede in BERGAMO, gravante sugli immobili in oggetto.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Registrato a Tribunale di Bergamo in data 07/06/2024; Importo ipoteca: € 116154,78; Importo capitale: € 89.672,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: vedi note iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/10/2024 ai nn. OMISSIS; - Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 10/10/2024 ai nn.52842/38233 emesso dal Tribunale di BERGAMO e notificato il 23/09/2024 contro OMISSIS nato in SENEGAL il 12/09/1964 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 e OMISSIS nato in SENEGAL

il 01/12/1962 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 a favore della OMISSIS con sede in CONEGLIANO, gravante sugli immobili in oggetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento + autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento + autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG), Via Poloni n. 30

Nulla in tal senso è stato dichiarato.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

408,6 euro + acqua che corrisponde a n. 2 occupanti l'immobile /2024.

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:

10.125,24 Euro /2024. Alla data della perizia risultano scadute spese condominiali pari a 10.125,24 Euro (Esercizio ordinario"2024" / Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024 - N. 5 rate > dal 15/03/2024 al 15/07/2024)

Nell'ultimo biennio ammontano circa di 1200,00 euro

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 77,90 (dato pervenuto dall'Amministratore / dato non pervenuto dall'Atto Notarile)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessun dato pervenuto

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: dato non pervenuto

Avvertenze ulteriori: dato non pervenuto

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento + autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un sottotetto adibito a mansarda che si trova in condizioni scadenti. La consistenza è stata valutata adottando il valore minimo relativo alle abitazioni di tipo economico dei criteri estimativi derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nella Zona Centrale (B1) del Comune di Martinengo, confrontati con i prezzi risultanti dall'indagine di mercato. Si specifica che i terrazzi a pozzo, di pertinenza della proprietà, sono stati ricavati nella falda di copertura per permettere l'illuminazione e l'areazione dell'ingresso-soggiorno, della cucina e del bagno e non accessibili; pertanto la consistenza è stata calcolata computando la pertinenza nella misura del 10%

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento p. 4 - mansarda	sup lorda di pavimento	75,87	1,00	75,87
terrazzo - soggiorno	sup lorda di pavimento	12,70	0,25	3,18
1° terrazzo a pozzo - non accessibile -	sup lorda di pavimento	2,94	0,10	0,29

soggiorno				
2° terrazzo a pozzo - non accessibile - cucina	sup lorda di pavi- mento	2,94	0,10	0,29
3° terrazzo a pozzo - non accessibile - bagno	sup lorda di pavi- mento	2,58	0,10	0,26
Autorimessa P.T.	sup lorda di pavi- mento	18,61	1,00	18,61
		115,64		98,50

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2024

Zona: B1 - Martinengo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abit. di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 760

Valore di mercato max (€/mq): 1000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Sono stati adottati i criteri stimativi derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nella Zona B1 - centrale del Comune di Martinengo, oltre all'indagine di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Martinengo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI.

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento + autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3]****Martinengo (BG), Via Poloni n. 30**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.860,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento p. 4 - mansarda	75,87	€ 760,00	€ 57.661,20
terrazzo - soggiorno	3,18	€ 760,00	€ 2.416,80
1° terrazzo a pozzo - non accessibile -soggiorno	0,29	€ 760,00	€ 220,40
2° terrazzo a pozzo - non accessibile - cucina	0,29	€ 760,00	€ 220,40
3° terrazzo a pozzo - non accessibile - bagno	0,26	€ 760,00	€ 197,60
Autorimessa P.T.	18,61	€ 760,00	€ 14.143,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.860,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 74.860,00
Valore corpo			€ 74.860,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.860,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.860,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento + autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3]	98,50	€ 74.860,00	€ 74.860,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.702,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 73.158,00

Valore diritto e quota € 73.158,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 73.158,00



Allegati

LOTTO 001 - Comune di Martinengo

ALLEGATO 1: Estratto dal PGT - Piano delle Regole + Legenda

ALLEGATO 2: Catasto – scheda Abitazione e scheda Autorimessa

ALLEGATO 3: Pratiche edilizie

ALLEGATO 4: Comunicazioni Responsabile Ufficio Tecnico Comune di Martinengo

ALLEGATO 5: Certificazione notarile sostitutiva

ALLEGATO 6: Planimetria degli immobili, piante di riferimento per l'individuazione della documentazione fotografica



L'Esperto alla stima

Arch. Alessandra Francesca Ferrari

