

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 484/2023

PROMOSSA DA
"OMISSIS"

CONTRO
"OMISSIS"

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



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 **Pradalunga (BG)**
Via G. Marconi nn. 8-10

INDICE

Lotto 1 - Appartamento al P.2° con corte esclusiva

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-02-2024 alle 10:30

Creditore Procedente: "OMISSIS"

Esecutato: "OMISSIS"

Custode: Avv. "OMISSIS"

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Francesco Facchinetti

Data nomina: 30-10-2023

Data giuramento: 31-10-2023

Data sopralluogo: 21-11-2023

Cronologia operazioni peritali:

- Acquisizione scheda catastale vigente in data 07.11.2023;
- Richiesta ed acquisizione a mezzo mail all'ufficio anagrafe del Comune di Pradalunga, previo contatto telefonico, del certificato di stato civile e del certificato di matrimonio dell'esecutato in data 15.11.2023;
- Effettuata visura dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di stima presso l'archivio notarile di BG in data 16.11.2023;
- Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico comunale in data 17.11.2023;
- Sopralluogo effettuato in data 21.11.2023;
- Accesso agli atti del Comune di Pradalunga effettuato in data 19.12.2023.

Lotto 1 - Appartamento al P.2° con corte esclusiva**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Via G. Marconi nn. 8-10**

Appartamento al Piano secondo con accesso da scala esterna di proprietà, dotato di sottotetto non abitabile e di corte esclusiva a Piano terra gravata da servitù di passo.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di "OMISSIS" - piena proprietà**

Cod. Fiscale: "OMISSIS" - Residenza: Via V. Veneto n.24, Pradalunga (BG) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: sconosciuto, in quanto l'atto di matrimonio è marocchino e non è stato trascritto in Italia. L'esecutato, in sede di sopralluogo, ha comunque dichiarato che in Marocco il regime patrimoniale previsto per il matrimonio è la separazione dei beni e che ha poi divorziato dalla moglie, che ora risulta residente nell'appartamento con i figli. Non ha però fornito documentazione relativa al divorzio.

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") nato a Tamegroute (MAROCCO) il 01.01.1976, Piena proprietà per 1/1.

Immobile: indirizzo: Via G. Marconi nn. 8-10, Pradalunga (BG); Piani: P.T. e P. 2°.

Appartamento: foglio 1, particella 358, subalterno 701, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 125 mq, rendita € 294,38 €; scheda catastale n. prot. BG0122038 del 01.06.2006.

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

- a nord con l'unità immobiliare di altra proprietà;
- a est affaccia sulla corte esclusiva con accesso da Via G. Marconi;
- a sud affaccia su giardino di altra proprietà;
- a ovest affaccia su giardino di altra proprietà.

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

I dati catastali dell'immobile corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al piano secondo di un edificio di tre piani fuori terra in via G. Marconi nn. 8-10, situato in zona centrale al Comune di Pradalunga (vedasi documentazione fotografica Allegato 3 - fotografia n.1 estratto da immagine satellitare con l'edificio in cui è inserito l'appartamento cerchiato in rosso). L'edificio ha l'affaccio principale (lato est) su una piazzetta dotata di una serie di parcheggi ad uso pubblico (visibili nella fotografia n.7). La zona circostante l'immobile è dotata di una discreta viabilità 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 a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Bergamo

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio 19 Km, Autostrada A4 16 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento al P. 2° con corte esclusiva**

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare da periziare è costituito da tre piani fuori terra più un sottotetto non abitabile (fotografia n.2), il quale ad est affaccia su un cortile pavimentato con al centro un giardinetto (fotografie nn.3, 4 e 6). Nello stabile sono presenti solo due unità immobiliari, una al piano secondo oggetto della presente perizia ed un'altra dislocata al piano terra ed al piano primo di altra proprietà. L'accesso pedonale e carrale al fabbricato (fotografie nn.3 e 4) avvengono entrambi da Via G. Marconi (lato est dell'immobile) passando per la corte di proprietà esclusiva dell'alloggio oggetto di pignoramento; si evidenzia che tale area esterna è gravata da una servitù di passo dal cancelletto pedonale (fotografia n.7) e da un diritto di transito pedonale e carrale dal cancello antistante la rampa (visibili nelle fotografie nn.3 e 4). Dal cortile pavimentato si accede alla scala esterna di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare oggetto di perizia (fotografie nn.5 e 6), la quale consente di raggiungere il balcone/ballatoio privato posto al secondo piano (fotografie nn.8 e 9).

L'appartamento oggetto di valutazione è posto al piano secondo ed è costituito da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due camere, bagno, locale ripostiglio e balcone con affaccio sulla corte esclusiva (lato est su Via G. Marconi); l'alloggio è inoltre dotato di tutto il piano sottotetto non abitabile e di uso esclusivo, accessibile tramite una botola posta nel locale ripostiglio.

Con riferimento alla scheda catastale (vedasi Allegato 1A) ed alla documentazione fotografica (vedasi Allegato 3), l'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente nel locale soggiorno tramite un portoncino in alluminio anodizzato e vetro (fotografia n.10), dotato di semplice serratura e di doppia anta a battente; si segnala la mancanza del vetro nell'anta più piccola (visibile nella fotografia n.11). Il soggiorno non è particolarmente ampio, ma gode di una buona luminosità (fotografia n.11).

Dal fondo del soggiorno si accede direttamente alla camera matrimoniale (fotografia n.12), la quale presenta una buona metratura e luminosità, ma si segnalano delle tracce di muffa/umidità sia a parete che a soffitto nell'angolo sud-ovest (fotografia n.13), dovute presumibilmente ad infiltrazioni d'acqua dalla copertura non coibentata. L'esecutato segnala che, in occasione di eventi piovosi particolarmente duraturi e copiosi, si verificano delle infiltrazioni d'acqua dal soffitto in alcuni locali dell'alloggio (cucina, bagno, camera e ripostiglio) provenienti dalla soprastante copertura danneggiata.

Tramite il disimpegno (fotografia n.15) si accede all'unico bagno (fotografia n.16) dell'alloggio, il quale è dotato di lavabo a colonna, vasca standard e sanitari datati, ma in discrete condizioni, tutti in ceramica bianca e muniti di rubinetterie; nel bagno non c'è la doccia, ma è installata una lavatrice (visibile nella fotografia n.16) dotata di tutti gli allacciamenti.

Di fronte alla porta del bagno si trova la seconda camera da letto (fotografia n.17), non particolarmente ariosa e con affaccio sul lato ovest; anche in questa stanza si è riscontrata la presenza di alcune tracce di muffa/umidità sia a parete che a soffitto (fotografia n.18) al di sopra della finestra, dovute ad infiltrazioni dal soprastante sottotetto non abitabile; si segnala, inoltre, il malfunzionamento della tapparella ed un vetro rotto del serramento della finestra (visibile nella fotografia n.19).

Sul fondo del disimpegno si trova la cucina abitabile (fotografia n.20), la quale presenta una buona metratura ed è dotata di affaccio sul balcone posto sul prospetto principale dell'edificio (fotografie nn.8 e 9); il blocco cucina è dislocato in linea sulla parete adiacente al bagno ed è dotato di tutta l'impiantistica necessaria (fotografia n.21). Dalla cucina si accede, tramite una porta (visibile nella fotografia n.20), ad un ampio locale ripostiglio (fotografie nn. 22 e 23) al rustico e posto ad una quota di circa 40cm più alta rispetto al pavimento della cucina (dalla quale si entra salendo due alti gradini). Nel ripostiglio si trova una botola (fotografia n.23) che, tramite una scala a pioli, consente di accedere al piano sottotetto di proprietà esclusiva (fotografie nn. 24 e 25), il quale non è abitabile, ma è attualmente utilizzato come deposito/ripostiglio; da quanto riferito dall'esecutato nel corso del sopralluogo il sottotetto è soggetto a diffuse infiltrazioni d'acqua, dovute essenzialmente alle pessime condizioni del manto di copertura (fotografia n.26).

Superficie complessiva di circa: appartamento con sottotetto 232,75 + corte esclusiva 107,00 mq

E' posto al piano: P. terra (corte esclusiva) e P. secondo (appartamento + sottotetto)

L'edificio è stato costruito: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato: internamente al P. secondo nel 1972-'73

Ha un'altezza utile interna di circa: appartamento: h=3,00m, ripostiglio: h=2,30m, sottotetto: h var.

L'intero fabbricato è composto da tre + un piano sottotetto non abitabile.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato residenziale in cui è inserito l'appartamento oggetto di perizia versa purtroppo in un generale stato di degrado da ormai alcuni anni. Le condizioni generali dell'appartamento possono essere definite discrete e nell'insieme si tratta di finiture di bassa/media qualità e un po' datate, in quanto l'appartamento sembrerebbe essere nelle condizioni dell'ultima ristrutturazione interna risalente ai primi anni '70, i locali sono ben distribuiti e disimpegnati, la posizione di piano e l'orientamento sono buoni. L'appartamento non è immediatamente abitabile, in quanto per migliorarne la vivibilità necessiterebbe di alcuni interventi di manutenzione ordinaria (eliminazione della muffa dalle pareti e dai soffitti dei locali, sostituzione dei vetri rotti dei serramenti, adeguamento dell'impianto elettrico e di riscaldamento); il piano sottotetto per essere utilizzato al meglio necessiterebbe di essere sgomberato e di un'accurata pulizia generale, previa necessaria sistemazione del manto di copertura.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: scarse Note: i serramenti esterni, probabilmente originari, sono in legno di colore bianco con vetro singolo, fatta eccezione per la finestra del soggiorno che è dotata di doppio vetro (visibili nelle fotografie nn.11, 16, 20 e 22). Si segnala che la finestra della camera centrale ha un vetro rotto da sostituire (fotografia n.19), mentre la portafinestra della cucina è dotata di una griglia di aerazione. Tutte le finestre e portefinestre sono dotate di tapparelle in pvc di colore beige (visibili nella fotografia n.2). Il portoncino d'ingresso nel soggiorno è una porta non blindata in alluminio anodizzato, dotata di vetri e semplice serratura (fotografia n. 10); si segnala che non sono presenti i vetri nell'anta più piccola, mentre il vetro dell'anta apribile più grande è danneggiato (visibile nella fotografia n. 10).
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: laminato condizioni: discrete Note: le porte interne sono tutte a battente in laminato di colore marrone con inserto in vetro e maniglie di color bronzo (visibili nelle fotografie nn.12, 16 e 20). Sono presumibilmente originarie dell'epoca di costruzione dell'edificio e nonostante siano piuttosto datate, sono ancora in discrete condizioni e funzionanti. Si segnala che la porta della cucina non è presente (fotografia n.20), ma è accatastata nel locale ripostiglio (visibile nella fotografia n.22).
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare Note: per quanto visibile dall'esterno la struttura della copertura appare in discrete condizioni di conservazione, ha struttura a due falde, gronde perlineate (fotografia n.27), grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, mentre il manto di copertura è in coppi. La struttura portante in legno della copertura è ancora in discrete condizioni (visibile nelle fotografie nn.24 e 25) nonostante evidenti segni di infiltrazioni d'acqua, mentre necessita di un urgente intervento di manutenzione ordinaria il manto di copertura (visibile nella fotografia n.26), che deve essere completamente ricorso. La copertura non è isolata termicamente, in quanto è presente un sottotetto non abitabile di pertinenza esclusiva dell'alloggio oggetto di stima.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura

	coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco civile con tinteggiatura condizioni: discrete Note: il fabbricato si presenta in discrete condizioni da un punto di vista estetico sul prospetto principale (lato est verso Via G. Marconi), con intonaci e tinteggiature in discreto stato di conservazione (fotografia n.2), anche se vi sono alcune porzioni ammalorate o con rappezzi. I balconi sono presenti ad ogni piano sul prospetto est dell'edificio e sono dotati di parapetti in ferro verniciato marrone e bianco; si segnala che le altre due facciate libere dell'edificio (lati ovest e sud) non è stato possibile visionarle per constatarne le effettive condizioni, in quanto il perimetro dell'edificio non è percorribile su tutti i lati e non è visibile dalle vie esterne.
<i>Pavimentazione esterna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete Note: le pavimentazioni esterne dei vialetti pedonali e carrale (visibili nelle fotografie nn.3, 4 e 5) e dei camminamenti del cortile sono tutte realizzate in battuto di cemento, ancora in discreto stato di conservazione, che necessiterebbe quantomeno di una pulizia accurata con idropulitrice.
<i>Pavimentazione interna</i>	materiale: gres/ceramica condizioni: discrete Note: i pavimenti del soggiorno, della camera e del disimpegno sono uguali e realizzati in piastrelle di ceramica, formato quadrato 20x20cm, di colore marrone con motivo geometrico (visibili nelle fotografie nn.11, 15 e 17). Nella camera matrimoniale è presente ancora una pavimentazione in piastrelle di ceramica, formato quadrato 20x20cm, di colore marrone ma con diverso motivo geometrico (visibile nella fotografia n.12). Nel bagno è stato posato un pavimento in ceramica, formato quadrato 20x20cm, di colore blu (visibile nella fotografia n.16), mentre in cucina è presente un pavimento in piastrelle di ceramica, formato rettangolare, di colore marrone (visibile nelle fotografie nn.20 e 21). La pavimentazione del balcone (visibile nelle fotografie nn.8 e 9) è realizzata in piastrelle di ceramica, formato quadrato 15x15cm, di colore chiaro con motivo geometrico. Nel locale ripostiglio e nel sottotetto non è stata posata una pavimentazione, ma è presente la soletta al rustico (visibile nella fotografia n.24).
<i>Rivestimenti</i>	ubicazione: cucina e bagno materiale: gres/ceramica condizioni: discrete Note: il rivestimento della cucina è stato realizzato sulla parete esterna alla destra della portafinestra e sulla parete del blocco cucina; si tratta di un rivestimento (h=1,50m) in piastrelle di ceramica, formato quadrato 15x15cm, di colore chiaro (visibile nelle fotografie nn.20 e 21). Nel bagno è presente su tutto il perimetro un rivestimento (h=1,80m) in ceramica, formato rettangolare 10x20cm, con motivo geometrico di colore chiaro (visibile nella fotografia n.16).
<i>Scala</i>	posizione: esterna rivestimento: marmette di graniglia condizioni: discrete Note: la scala esterna di proprietà esclusiva, che consente di accedere all'appartamento al secondo piano, ha struttura in acciaio con pedate in lastre di graniglia e dotata di ringhiera in ferro verniciato bianco e marrone (fotografie nn.5 e 6).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	originario dell'epoca di ristrutturazione (anno 1972)
<i>Note</i>	L'impianto elettrico è completamente sottotraccia ed è realizzato con interruttori in plastica e placche in metallo di colore bronzo, principalmente di marca BTicino, completo di quadro elettrico con salvavita e correttamente ripartito (fotografia n.28), installato nel disimpegno. L'impianto è datato e necessiterebbe di una revisione accurata, in quanto sono presenti alcune prese senza frutti/placchette o distaccate dalle scatolette elettriche. Nell'alloggio non è installato un citofono e non è presente un impianto di allarme.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	tradizionale a radiatori, autonomo
<i>Stato impianto</i>	datato e non perfettamente funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	originario dell'epoca di ristrutturazione (anno 1972)
<i>Note</i>	L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale a radiatori, autonomo e dotato di una caldaia murale, marca Vaillant (fotografia n.29), alimentata a metano ed installata nel sottotetto; la caldaia sembrerebbe essere stata sostituita in anni recenti ed è comandata da un unico termostato digitale (fotografia n.28) installato nel disimpegno ed attualmente non funzionante. Nei vari locali sono presenti dei radiatori in ghisa di colore bianco ancora in buone condizioni (visibili nelle fotografie nn.11, 17 e 20). Il ripostiglio e tutto il piano sottotetto non sono riscaldati.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori e montacarichi:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Nel corso dell'accesso agli atti, previa istanza presentata dal sottoscritto in data 17.11.2023 al Comune di Pradalunga, avvenuto in data 19.12.2023 non è stata rinvenuta l'autorizzazione originaria relativa alla costruzione dell'edificio, ma è stata rintracciata la documentazione di due pratiche edilizie presentate nel 1972 e nel 1977 e riguardanti l'unità immobiliare oggetto di perizia posta al piano secondo del fabbricato. Le informazioni sotto riportate sono state estratte dagli originali delle pratiche/autorizzazioni edilizie del Comune di Pradalunga, reperite in seguito a richiesta di accesso agli atti depositati negli archivi comunali. Per completezza del quadro autorizzativo dell'edificio si riportano qui di seguito gli estremi di registrazione comunale delle pratiche rinvenute negli atti comunali:

Numero pratica: n. prot. 3137

Intestazione: "OMISSIS"

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di allargamento cancelletto, formazione porta garage ed altre opere di sistemazione interna al Piano 2°

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 17/10/1972

Rilascio in data 25/10/1972 al n. di prot. 3137

NOTE: con tale pratica edilizia (Allegato 2A) veniva richiesta l'autorizzazione per l'allargamento di un cancelletto (probabilmente si fa riferimento a quello che attualmente è l'accesso carrabile alla proprietà, fotografia n.4), la realizzazione del portone del garage al piano terra di altra proprietà (ancora oggi visibile nella fotografia n.4) e di

alcune opere, non meglio precisate, di sistemazione interna all'alloggio del piano secondo oggetto di stima. Nel corso dell'accesso agli atti è stata rinvenuta solo la Licenza Edilizia n. prot. 3137 rilasciata in data 25.10.1972, mentre non è stato rinvenuto nessun elaborato grafico progettuale allegato alla pratica.

Numero pratica: n. prot. 2723

Intestazione: "OMISSIS"

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di una scala esterna

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 14/04/1976

Rilascio in data 09/06/1977 al n. di prot. 2723

NOTE: con tale pratica edilizia (Allegato 2B) veniva richiesta l'autorizzazione per la realizzazione di una nuova scala esterna prefabbricata in acciaio (fotografia n.5) per consentire l'accesso indipendente all'appartamento del piano secondo oggetto di stima. Si precisa che la conformazione della scala riportata nell'elaborato grafico progettuale allegato alla pratica è leggermente difforme rispetto a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

In data 16.11.2023 effettuavo, presso l'Archivio Notarile di Bergamo, una visura dell'ultimo atto di compravendita dell'immobile in oggetto (atto del Notaio "OMISSIS" n. rep. 140503 dell'11.10.2006) nel quale si dichiarava che l'edificio era ante 1967 ed estraeva gli estremi delle autorizzazioni edilizie utili per l'accesso agli atti. L'edificio si trova sostanzialmente nelle condizioni originarie di costruzione, in quanto ha subito solo un intervento di sistemazione interna dell'appartamento al piano secondo oggetto di stima (anno 1972) e un altro intervento edilizio per la realizzazione della scala esterna (anno 1977). Nel corso dell'accesso agli atti non sono stati reperiti degli elaborati grafici con le piante dell'alloggio, pertanto non si è potuto constatare che la situazione attualmente esistente dell'unità immobiliare sia conforme ai disegni autorizzati e depositati con l'ultima pratica edilizia (L.E. n. prot. 3137 del 25.10.1972), in quanto tale pratica risulta priva di elaborati grafici con piante, sezioni, prospetti di progetto/raffronto.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	ambiti urbani di antica formazione: zona A (Tav. C4/1 var6 del PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 delle NTA del Piano delle Regole: ambiti urbani di antica formazione
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si veda art. 17 delle NTA del PdR
Rapporto di copertura:	si veda art. 17 delle NTA del PdR
Altezza massima ammessa:	si veda art. 17 delle NTA del PdR
Volume massimo ammesso:	si veda art. 17 delle NTA del PdR

L'immobile è conforme 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

La distribuzione dei locali e la posizione delle tramezze interne dell'appartamento sono correttamente riportate nella scheda catastale vigente (Allegato 1A), così come la corte esclusiva al piano terra sembra correttamente rappresentata nella scheda catastale. Si precisa che nella scheda catastale non viene rappresentato il piano sottotetto di pertinenza dell'unità immobiliare al piano secondo, ma considerato che tale omissione non implica obbligatoriamente di procedere ad una variazione della scheda catastale, anche se sarà opportuno riportare la pianta del piano sottotetto qualora in futuro venga effettuato un intervento di rifacimento della copertura, si conferma la conformità catastale dell'alloggio oggetto di perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolari/Proprietari: "OMISSIS" (quota 1/2 di nuda proprietà); "OMISSIS" (quota 1/2 di nuda proprietà); "OMISSIS" (quota 1/2 di usufrutto); "OMISSIS" (quota 1/2 di usufrutto).

Proprietari ante ventennio fino al 05/05/1997.

In forza di atto di donazione - a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 02/11/1995, ai nn. 161445/12657; trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di BG in data 18/11/1995, ai nn. 34432/25303.

Note: l'immobile oggetto di perizia è pervenuto alla Sig.ra "OMISSIS" ed alla Sig.ra "OMISSIS" per la quota di 1/2 di nuda proprietà ciascuna, con atto di donazione del 02.11.1995, n. rep.161445/12657 a rogito del Notaio "OMISSIS", trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 18.11.1995 ai nn.34432/25303, dai Sigg. "OMISSIS" e "OMISSIS" per la quota di 1/2 di nuda proprietà ciascuno. I donanti si sono riservati per tutta la durata della loro vita il diritto di usufrutto con diritto di accrescimento degli immobili di cui alla procedura. Si rileva ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso degli usufruttuari Sigg. "OMISSIS" e "OMISSIS", avvenuti rispettivamente in data 09.12.2002 e 21.09.2005.

Titolari/Proprietari: "OMISSIS" (quota 1/1 di nuda proprietà); "OMISSIS" (quota 1/1 di piena proprietà dal 21.09.2005).

Proprietari ante ventennio dal 05/05/1997 all'11/10/2006.

In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 05/05/1997, ai nn. 168311; trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di BG in data 16/05/1997, ai nn. 15751/12173.

Note: l'immobile oggetto di perizia è pervenuto alla Sig.ra "OMISSIS" per la quota di 1/2 di nuda proprietà, con atto di compravendita del 05.05.1997, n. rep.168311 a rogito del Notaio "OMISSIS", trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 16.05.1997 ai nn.15751/12173.

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" (quota 1/1 di piena proprietà).

Proprietario dall'11/10/2006 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 11/10/2006, ai nn. 140503/32769; trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di BG in data 03/11/2006, ai nn. 68538/40279.

Note: l'esecutato, Sig. "OMISSIS", ha acquistato la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia dalla sig.ra "OMISSIS", con atto di compravendita dell'11.10.2006, nn.140503/32769 a rogito del Notaio "OMISSIS", trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 03.11.2006 ai nn.68538/40279.

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

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito del Notaio "OMISSIS" in data 11/10/2006, ai nn. 140504/32770; Iscritto/trascritto all'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di BG in data 03/11/2006, ai nn. 68539/16975; Importo ipoteca: € 207.000,00; Importo capitale: € 115.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di "OMISSIS" per conto di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Uff. Giudiziario UNEP del Tribunale di BG in data 08/10/2023, ai nn. 7834; Iscritto/trascritto all'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di BG in data 12/10/2023, ai nn. 55817/38115.

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:

non presenti, in quanto non costituito un condominio e non presente un amministratore.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** no**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO, attualmente l'unità immobiliare posta al secondo piano non è accessibile da persone diversamente abili, in quanto la scala esterna di proprietà esclusiva (fotografie nn.5 e 6) non è dotata di servoscala.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nell'edificio non è presente l'ascensore.**Attestazione Prestazione Energetica:** in fase di accesso agli atti non è stato reperito l'APE, in quanto l'immobile periziato non è stato oggetto di recente ristrutturazione e/o di compravendita.**Indice di prestazione energetica:** non specificato**Note indice di prestazione energetica:** non specificato**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 degli immobili è stato effettuato in seguito ad un rilievo sommario delle misure dei locali in fase di sopralluogo e dalla scheda catastale in scala.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento al P. 2° (soggiorno, cucina, due camere, bagno e disimpegno)	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
Locale ripostiglio	sup lorda di pavimento	16,65	0,50	8,33
Piano sottotetto	sup lorda di pavimento	111,65	0,10	11,17
Balcone al P. 2°	sup lorda di pavimento	9,45	0,33	3,12
Corte esclusiva con servitù di passo	sup lorda di pavimento	107,00	0,05	5,35
		339,75		122,96

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 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non si ritiene in alcun modo possibile 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.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla moglie dell'esecutato, sig.ra "OMISSIS", e dai loro 4 figli.

Note: all'atto del sopralluogo, avvenuto in data 21.11.2023, nell'alloggio era presente l'esecutato, sig. "OMISSIS", il quale mi ha consentito di accedere all'immobile per svolgere le operazioni peritali ed ha fornito tutte le informazioni utili relative ai beni oggetto di pignoramento. Ad oggi l'appartamento oggetto di pignoramento dovrebbe essere occupato dalla moglie, sig.ra "OMISSIS", e dai loro quattro figli, in base al certificato di stato di famiglia della moglie dell'esecutato.

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 Pradalunga;
Ufficio tecnico di Pradalunga (BG);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): valore medio usato per immobili residenziali da ristrutturare in Comune di Pradalunga: 300-500 €/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. Si precisa che il valore unitario stimato tiene conto delle dimensioni dell'appartamento e della situazione di fatto in cui si trova, anche a livello impiantistico e di finiture.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al P. 2° (soggiorno, cucina, due camere, bagno e disimpegno)	95,00	€ 500,00	€ 47.500,00
Locale ripostiglio	8,33	€ 500,00	€ 4.165,00
Piano sottotetto	11,17	€ 500,00	€ 5.585,00
Balcone al P. 2°	3,12	€ 500,00	€ 1.560,00
Corte esclusiva con servitù di passo	5,35	€ 500,00	€ 2.675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.485,00
Valore corpo (appartamento + corte esclusiva)			€ 61.485,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.485,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.485,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato del 5% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: - € 3.074,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 58.410,75
Valore diritto e quota € 58.410,75

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 58.500,00

Allegati

ALLEGATI 1A/B: copia della scheda e della visura catastale dell'immobile attualmente vigenti e presenti in catasto;

ALLEGATO 2A: copia della Licenza Edilizia n.prot. 3137 del 25.10.1972;

ALLEGATO 2B: copia della C.E. n.prot. 2723 del 09.06.1977 per la realizzazione della scala esterna, copia degli estratti degli elaborati grafici del progetto;

ALLEGATO 3: documentazione fotografica dell'immobile.

Lovere, 16-01-2024

L'Esperto alla stima

Ing. Francesco Facchinetti



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "F. Facchinetti".