



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

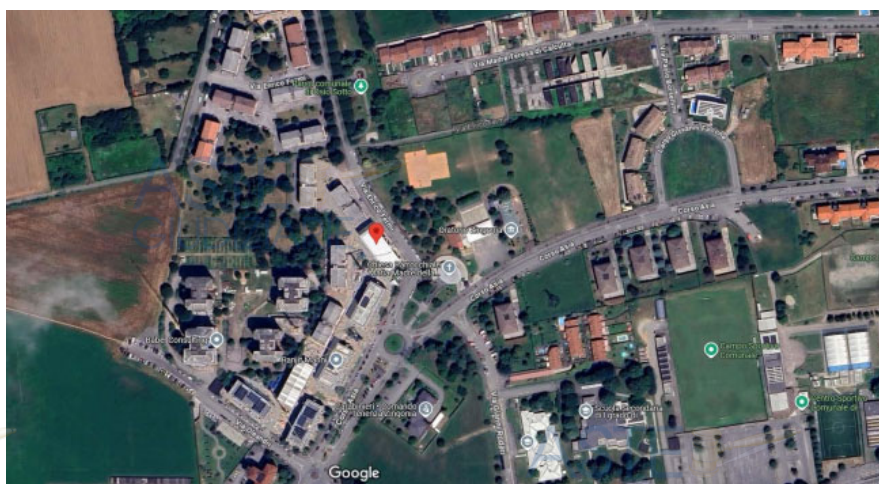
N° Gen. Rep. 598/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
Omissis

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Omissis



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: *Omissis*
Codice fiscale: *Omissis*
Studio in: *Omissis*
Telefono: *Omissis*
Email: *Omissis*
Pec: *Omissis*



Beni in **Verdellino (BG)**
Località/Frazione
via Enrico Fermi 1

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento a piano terzo con autorimessa

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: *Omissis*

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: *Omissis*

Creditore Procedente: *Omissis*

Esecutato: *Omissis*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: *Omissis*

Data nomina: 24-12-2024

Data giuramento: 02-01-2025

Data sopralluogo: 04-02-2025

Cronologia operazioni peritali:

07-01-2025: estrazione documentazione catastale

07-01-2025: ricevimento copia atto di compravendita

07-01-2025: richiesta di accesso agli atti presso il comune di Verdellino

29-01-2025: ricevimento prima parte documentazione di accesso agli atti

04-02-2025: sopralluogo presso l'immobile a Verdellino in via Enrico Fermi n. 1

12-02-2025: reperimento documentazione spese condominiali presso amministratore

20-02-2025: reperimento estratto di matrimonio e certificato storico di residenza della debitrice

24-02-2025: reperimento certificato storico di residenza degli altri occupanti dell'immobile

11-03-2025: ricevimento integrazione documentazione di accesso agli atti

31-03-2025: variazione catastale appartamento e box

Beni in **Verdellino (BG)**
via Enrico Fermi 1

Lotto: 001 - Appartamento a piano terzo con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento al piano terzo con autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Enrico Fermi 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *Omissis* - Residenza: *Omissis* - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Omissis,

foglio 3, particella 1298, subalterno 712, scheda catastale BG0084231 del 28/03/2025, indirizzo Via Enrico Fermi n. 1, piano 3, comune VERDELLINO, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale: 103 mq, Totale escluse aree scoperte: 101 mq, rendita € 253,06

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/03/2025 Pratica n. BG0084231 in atti dal 31/03/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 84231.1/2025)

Confini: da nord in senso orario: vano scala comune sub 713, altra unità immobiliare sub 711, affaccio su spazio pubblico

foglio 3, particella 1298, subalterno 9, scheda catastale BG0084231 del 28/03/2025, indirizzo Via Enrico Fermi n. 1, piano 3, comune VERDELLINO, categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq, superficie Totale: 24 mq, rendita € 39,04

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/03/2025 Pratica n. BG0084231 in atti dal 31/03/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 84231.1/2025)

Confini: da nord in senso orario: cortile comune, altra unità immobiliare sub 8, altra unità immobiliare sub 10, affaccio su cortile comune

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto si trova nella zona periferica residenziale di Verdellino, più precisamente a Zingonia, e fa parte di un ampio compendio immobiliare caratterizzato dall'edificazione di case in edilizia popolare realizzate alla fine

degli anni '60 e recentemente rinnovate in tutte le parti comuni in occasione degli incentivi legati al Superbonus 110%. Il lotto dista circa 15 km da Bergamo, è servito da una efficiente rete di connessione stradale ed è facilmente accessibile. L'area dispone di molti parcheggi. Su via Fermi si aprono sia l'accesso pedonale sia l'accesso carrabile: non vi sono recinzioni o accessi controllati alla zona box ed il vano scala apre direttamente sullo spazio pubblico.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: residenziale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona:

Scuola dell'infanzia (4 minuti a piedi - 300 m), Istituto comprensivo (14 minuti a piedi - 1 km),

Scuola secondaria di I grado (4 minuti a piedi - 250 m),

Chiesa parrocchiale (3 minuti - 200 m),

Oratorio Zingonia (3 minuti - 250 m),

Campo Sportivo comunale (9 minuti a piedi - 700 m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici:

Stazione FS Verdellino 25 minuti a piedi - 5 minuti in auto - 1,8 km ,

Fermata autobus 10 minuti a piedi - 700 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Appartamento al piano terzo con autorimessa**

L'appartamento è posto al piano terzo di un condominio di 16 appartamenti sviluppati su 4 piani; a piano terra si trovano le 16 autorimesse.

Baricentricamente al condominio si sviluppa il vano scala con ascensore. L'accesso avviene dal prospetto est su via Fermi 1.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, disimpegno, due camere ed un bagno, per una superficie complessiva di circa 99 mq.

Dalla cucina è possibile accedere ad un balcone di circa 7 mq.

Completa la proprietà un'autorimessa di circa 21 mq.

Gli immobili hanno recentemente beneficiato dell'intervento di riqualificazione energetica e sismica di tutte le parti comuni grazie all'adesione al Superbonus 110% che ha comportato il rifacimento completo di tutte le facciate con realizzazione di isolamento e facciata ventilata, dei serramenti, nonché la sostituzione dei balconi, l'inserimento di un nuovo ascensore e dell'impianto fotovoltaico e solare termico, per citare gli interventi più significativi, ma non i soli, eseguiti sull'edificio.

Superficie complessiva di circa mq **126,90**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2021

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 l'appartamento; 2,18 l'autorimessa

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: Il condominio ha recentemente subito un intervento di totale ristrutturazione e riqualificazione delle parti comuni e dei box avendo aderito al Superbonus sia per quanto riguarda le attività legate all'efficientamento energetico, sia per quanto riguarda le attività di consolidamento strutturale. Pertanto il condominio si presenta in ottime condizioni generali.

L'appartamento si presenta a sua volta in buone condizioni e non richiede urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; si segnala però che piccole porzioni della camera matrimoniale sono interessate

dalla presenza di muffa.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: copertura piana materiale: c.a. condizioni: ottime
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e/o doppia a battente materiale: pvc protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: basculante materiale: alluminio condizioni: ottime Riferito limitatamente a: autorimessa
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: lana di vetro rivestimento: facciata ventilata con pannelli in cotto condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti	
Citofonico	tipologia: video condizioni: ottime
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da verificare
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: da verificare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1968
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato

Epoca di realizzazione/adeguamento	1968
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 01 - Licenza di costruzione del *Omissis*

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: nuova costruzione di n. 10 edifici su mappali vari in via Contrada Morlotto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *Omissis*

Rilascio in data *Omissis*

NOTE: L'agibilità non è mai stata richiesta

Numero pratica: 02 - Permesso di costruire in sanatoria del *Omissis*

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria immobile in via Fermi 1

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data *Omissis*

Rilascio in data *Omissis*

Numero pratica: 03 - CILAS per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n° 34 del 2020 - *Omissis*

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: CILAS SUPERBONUS

Per lavori: di riqualificazione sismica ed energetica

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data *Omissis*

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento al piano terzo con autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Enrico Fermi 1

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: distribuzione interna

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione da pagare al comune di Verdellino	€ 1.000,00
Onorario professionale per CILA in sanatoria	€ 1.200,00
Totale oneri: € 2.200,00	

Note: Si precisa che il Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato il *Omissis* è relativo alle sole parti comuni del fabbricato e non si è occupato della verifica delle singole unità abitative, pertanto l'immobile oggetto di perizia risulta difforme rispetto alla Licenza di Costruzione *Omissis*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento al piano terzo con autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Enrico Fermi 1

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 21 del 25/06/2021
Zona omogenea:	Tessuto urbano da consolidare - Fabbricati isolati di rilevante dimensione in tessuto residenziale diffusivo
Norme tecniche di attuazione:	17. Tessuto urbano da consolidare DESCRIZIONE 17.1 Il PdR classifica come tessuto urbano da consolidare il territorio di costruzione della città moderna, avvenuta perlopiù con modalità insediative e tipologiche poco coordinate con la struttura degli spazi pubblici e con il sistema delle giaciture agricole preesistenti. Il Piano delle Regole, con l'ausilio dell'allegato Atlante dei fabbricati, disciplina per esso le modalità di trasformazione dei fabbricati secondo criteri generali collegati tuttavia ad obiettivi di miglioramento articolati per ambiti omogenei, per tipologia edilizia ed in funzione della posizione rispetto ai tracciati delle relazioni principali. In esso il PdR individua altresì la rete delle relazioni principali da strutturare con il potenziamento della dotazione vegetazionale in riferimento ai sistemi verdi lineari esterni. AMBITI DI REGOLAZIONE 17.2 Nell'ambito del tessuto urbano da consolidare il Piano delle Regole distingue, quali ambiti di regolazione, le seguenti porzioni di tessuto urbano: Piazza Affari Villini di Zingonia Formazioni urbane intensive di via Oleandri Formazioni urbane intensive di via Corso Asia Recinto di via Madre Teresa di Calcutta Tessuto minore di primo impianto Tessuto dell'espansione del nucleo di Verdellino Via Marconi All'interno di tali ambiti sono altresì comprese le aree dei piani attuativi del PRG previgente in corso di attuazione e confermati dal PGT. 17.3 Nelle aree di cui al punto 17.2 si prevedono nel tempo interventi prevalentemente di adeguamento distributivo e funzionale. Il Piano delle Regole opera perché queste trasformazioni costituiscano l'occasione di: diminuzione del carico energetico complessivo del tessuto residenziale, miglioramento delle sue prestazioni ambientali, maggiore qualificazione architettonica del tessuto urbano con particolare riferimento ai luoghi pubblici principali. 17.4 Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti sono regolati dalla tabella 1 allegata alle presenti norme. Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti, per quanto riguarda le tipologie edilizie relative agli insediamenti diffusi di cui all'art. 14.5, sono regolati dalla tabella 1 allegata alle presenti norme. In detta tabella, ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della l.r. 12/05, sono altresì specificati gli ambiti dove è escluso l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti. Negli ambiti dove è ammesso l'intervento di recupero del sottotetto, l'intervento, che può avvenire anche in deroga alle altezze stabilite nell'allegata tabella 1, deve perseguire anche l'obiettivo di miglioramento del carico energetico dell'intero fabbricato. Esso si attua quindi, in relazione alle tipologie edilizie di cui all'art. 14.5, con le seguenti modalità TIPOLOGIE INSEDIATIVE 17.5 Nell'ambito del tessuto urbano da consolidare, ed all'interno dei singoli ambiti di regolazione, al fine di guidare le modalità di intervento e di rinnovo dei fabbricati verso un ulteriore qualificazione del tessuto urbano, il Piano delle Regole distingue altresì le seguenti tipologie insediative: fabbricati isolati caratterizzati dalla dispersione degli organismi edilizi in lottizzazioni diffuse formatisi secondo partiture autoriferite fabbricati isolati composti da organismi reiterati caratterizzati dalla dispersione degli organismi edilizi in lottizzazioni diffuse formatisi secondo partiture autoriferite fabbricati isolati formatisi in relazione alle strutture territoriali preesistenti fabbricati isolati di media dimensione in tessuto residenziale diffusivo fabbricati isolati di rilevante dimensione in tessuto

residenziale diffusivo. 17.6 Gli indirizzi di intervento per queste tipologie insediative devono avvenire in conformità a quanto previsto dagli Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti di cui il PdR prevede la redazione come allegato al Regolamento Edilizio. 17.7 All'interno del tessuto urbano da consolidare il PdR individua la correlazione tra la rete delle principali relazioni del sistema urbano, disciplinate dal sistema della mobilità ed il tessuto urbano stesso, riconoscendo la necessità di una particolare attenzione alla qualificazione delle prospicienze dei fabbricati e degli spazi aperti sui luoghi costitutivi della scena urbana. A tal fine negli Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti di cui il PdR prevede la redazione come allegato al Regolamento Edilizio verranno richieste, in questi luoghi, agli interventi, maggiori garanzie di compatibilità con il contesto. DESTINAZIONI D'USO 17.8 Il tessuto urbano da consolidare è destinato prevalentemente a: abitazioni individuali e familiari (usi Ufa) abitazioni collettive (usi Ufb) 17.9 Sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari e/o compatibili, salvo diversa specifica d'ambito definita nella tab.1: esercizi commerciali connessi alla residenza (usi Uga) esercizi di vicinato (usi Uga1) esercizi per la ristorazione (usi Ugb) attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria (usi Ugc) terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Ugd) artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Uge) servizi sociali integrati alla residenza (usi Ui) con esclusione dell'uso Uig, Uib1, Uib2, Uib3, Uie. attrezzature alberghiere (usi Uh) Sono considerati esercizi di vicinato Uga1, in deroga a quanto disposto dall'allegato n°1, anche gli esercizi di superficie di vendita fino a 250 mq se dovuti ad ampliamento di esercizi preesistenti. 17.10 All'interno delle zone residenziali è sempre consentita la realizzazione di singole attrezzature sportive integrate con la residenza come ad esempio campi da tennis, piscine, campi da bocce, palestre, nel rispetto delle percentuali massime di impermeabilizzazione definite nelle singole previsioni di zona, e delle eventuali norme di tutela se trattasi di zone ad essa soggette. 17.11 All'interno del tessuto urbano da consolidare, salvo le specifiche di ambito contenute nella tabella 1, non sono ammessi i seguenti usi (così come definiti nell'allegato "Usi del suolo e dotazioni territoriali"): gli usi "Ua", gli usi "Ub", gli usi "Uc", gli usi "Ue", gli usi "Uga2", Uga3, gli usi "Uib1", "Uib2", "Uib3", gli usi "Uie", "Uig", gli usi "Uo", gli usi "Uq", gli usi "Ur". 17.12 Per gli edifici, individuati graficamente in tav. R1 con la lettera P, in quanto Fabbricati prevalentemente produttivi in contesto residenziale, oltre agli usi di cui agli art. 17.8 e 17.9, ed eventualmente in deroga agli usi 17.11, sono ammessi anche gli usi in atto. MODALITA' DI INTERVENTO 17.13 Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime. Sono inoltre ammessi gli interventi di ampliamento, sia per addizione che per sostituzione, esclusivamente se connessi al miglioramento del carico energetico complessivo dei fabbricati. 17.14 Tali interventi, salvo diversa specificazione cartografica e ad esclusione di quanto previsto dall'art. 5.2, sono soggetti a intervento edilizio diretto e si attuano nel rispetto dei parametri e delle previsioni di cui alla tabella 1. 17.15 E' parimenti ammessa, nei limiti di cui al comma precedente, la nuova costruzione. 17.16 E' possibile promuovere, da parte dei privati o della A.C., interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico attuativo ed estesi ad ambiti opportunamente scelti, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui all'art. 17.8, 17.9, e con le esclusioni di cui all'art. 17.10. PARAMETRI URBANISTICI E PEREQUAZIONE 17.17 I parametri urbanistici di tabella 1 definiti per ogni ambito di regolazione sono da applicarsi alle sole aree a destinazione privata con vocazione edificatoria. Restano pertanto esclusi dall'applicazione degli indici le aree private senza vocazione edificatoria (verde privato,

	bosco ecc... e le aree pubbliche). 17.18 La cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica darà luogo all'attribuzione di diritti edificatori in misura e con le modalità definite nel capitolo "Perquazione" del Documento di Piano. 17.19 Il diritto edificatorio del lotto di riferimento è riferito alla data di adozione del PGT e, quando definito dai parametri urbanistici della tabella 1 in relazione alla SLP dei fabbricati esistenti, solo nel caso di edifici legittimamente realizzati. 17.20 Qualora la tabella 1 esprima il diritto edificatorio anche in riferimento all'edificabilità residua del PRG previgente, questa può essere riconosciuta solo previa dimostrazione della sua effettiva realizzabilità in ottemperanza anche ai parametri di distanza altezza e superficie coperta del PRG medesimo. 17.21 I lotti con diritti edificatori inferiori al carico urbanistico ammissibile, ad eccezione di quelli compresi in piani attuativi con convenzione in corso di validità, per i quali, fino alla cessazione della validità della convenzione, valgono i limiti in essa stabiliti, possono essere edificati fino al carico urbanistico ammissibile, mediante l'impiego di diritti edificatori ceduti in riferimento a quanto esposto nell'allegata tabella 2: ... 17.25 E' ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di SLP, di: box per parcheggi privati da realizzarsi in sotterraneo: purché coperti da uno strato di almeno 40 cm di terra sistemata a verde, ferme restando le quote del piano di campagna antecedenti l'intervento; gazebi, pergolati e piscine, con un limite di altezza massima di m. 2,40 (per i gazebi ed i pergolati). ULTERIORI PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE 17.26 Al fine della qualificazione del paesaggio urbano, gli interventi sui fabbricati e sugli spazi aperti, dovranno altresì rispettare le prescrizioni dell'art. 11 dell'allegata Guida agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico ed ambientale, e, dalla data della loro entrata in vigore, dovranno essere conformi sia alle prescrizioni del Regolamento del Verde che a quelle degli Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti. 17.27 Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione i nuovi impianti idraulici dovranno prevedere dispositivi per il contenimento dei consumi idrici. 17.28 Ai fini della tutela dell'inquinamento acustico, i cambiamenti di destinazione d'uso da funzioni residenziali o terziarie verso attività artigianali sono da verificarsi con i disposti del successivo articolo 40. 17.29 Nel tessuto urbano da consolidare, le recinzioni devono essere realizzate in coerenza alle recinzioni presenti nel contesto, privilegiando l'uniformità e la semplicità dei materiali, ed entro un'altezza massima pari a m 1,90, con una trasparenza pari ad almeno il 50%. Le recinzioni con rete di filo di ferro sono ammesse solo nelle recinzioni interne. E' possibile la deroga alle presenti norme, previa valutazione positiva della Commissione per il Paesaggio, solo per specifiche esigenze di natura compositiva legate alla qualità del progetto edilizio di riferimento.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento al piano terzo con autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Enrico Fermi 1

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

Note: Il perito stimatore, preso atto delle difformità e della possibilità di sanare le stesse (vd. conformità edilizia) ha provveduto all'aggiornamento delle schede catastali in data 28 marzo 2025 con approvazione in data 31 marzo 2025

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Omissis dal 23/09/1997 al 27/01/2005 in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio *Omissis*

Titolare/Proprietario:

Omissis

dal 27/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio *Omissis*

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *Omissis* contro *Omissis*; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio *Omissis*;

Importo ipoteca: *Omissis*; Importo capitale: *Omissis*;

Note: Ipoteca Volontaria a favore di *Omissis*. In data *Omissis* assegnava parte del suo patrimonio alla società *Omissis*. In data 05/08/2022 la società *Omissis* ha ceduto in blocco ad *Omissis* pro-soluto, un portafoglio di crediti ed in virtù di questa cessione *Omissis* è subentrata nella titolarità del credito

In data 01/02/2023 la società *Omissis* è stata nominate mandataria giusta procura special di *Omissis*

Debitore non datore di ipoteca *Omissis*.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di *Omissis* contro *Omissis*; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data *Omissis*; Iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data *Omissis*; Importo ipoteca: *Omissis*; Importo capitale: *Omissis*

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *Omissis* contro *Omissis*; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data *Omissis* iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data *Omissis*

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento al piano terzo con 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: A - Appartamento al piano terzo con autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG), via Enrico Fermi 1

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.200,00.

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: NESSUNA.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - Appartamento al piano terzo con autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00
balcone	sup lorda di pavimento	6,90	0,30	2,07
Autorimessa	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		126,90		122,07

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

Per le sue caratteristiche tipologiche, l'Immobile non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la zona periferica e il complesso in cui è sito il bene, la tipologia dell'immobile, la condizione dell'immobile nel suo complesso, la sua vetustà, le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, risulta essere buono. In particolare la stima tiene conto degli importanti interventi di riqualificazione sistemica ed energetica ai quali è stato sottoposto il condominio in occasione del 110%

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di VERDELLINO;
Uffici del registro di BERGAMO;
Ufficio tecnico di VERDELLINO.

12.3 Valutazione corpi:

**A - Appartamento al piano terzo con autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3]
Verdellino (BG), via Enrico Fermi 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.884,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	99,00	€ 1.200,00	€ 118.800,00
balcone	2,07	€ 1.200,00	€ 2.484,00
Autorimessa	21,00	€ 600,00	€ 12.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 133.884,00
Valore Finale			€ 133.884,00
Valore corpo			€ 133.884,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 133.884,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 133.884,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento al piano terzo con autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3]	122,07	€ 133.884,00	€ 133.884,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.388,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.200,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 118.295,60

Valore diritto e quota € 118.295,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 118.295,60

12.6 Regime fiscale della vendita

I soggetti eseguiti sono proprietari del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Allegati

Allegato n° 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n° 2 - Estratto mappa catastale

Allegato n° 3 - Elenco degli immobili ed elaborato planimetrico

Allegato n° 4 - Planimetrie catastali foglio 3 mappale 1298 sub 712 e sub 9

Allegato n° 5 - Visure catastali per immobile foglio 3 mappale 1298 sub 712 e sub 9

Allegato n° 6 - Certificati storici di residenza degli occupanti l'immobile

Allegato n° 7 - Estratto dell'atto di matrimonio della proprietaria dell'immobile

Allegato n° 8 - Planimetrie dell'immobile al piano terzo: stato rilevato, stato autorizzato, confronto

03-04-2025

L'Esperto alla stima