

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 8/2025

PROMOSSA DA

ASTE GIUDIZIARIE® "OMISSIS"

CONTRO

"OMISSIS"

"OMISSIS"

"OMISSIS"

"OMISSIS"

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



LOTTO 1 – Appartamento trilocale a Vilminore



LOTTO 2 – Cascina/baita a Vilminore, loc. Esenne



LOTTO 3 – Appartamento con quote di 1/3 di terreni e autorimesse indivise a Vilminore



LOTTO 4 – Quote di 1/3 di magazzino/deposito e box doppio a Vilminore, fraz. Nona

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@ingfacchinetti.it
Pec: francesco.facchinetti@ingpec.eu

INDICE**Lotto 1 - Appartamento trilocale**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	7
Corpo: Appartamento trilocale.....	7
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE.....	7
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: Appartamento trilocale.....	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: Appartamento trilocale.....	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: Appartamento trilocale.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	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.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
ALLEGATI LOTTO 1	15



Lotto 2 - Porzione cielo-terra di cascina/baita



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	16
Corpo: Porzione cielo-terra di cascina/baita.....	16
2. DESCRIZIONE	16
DESCRIZIONE GENERALE.....	16
3. PRATICHE EDILIZIE	20
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	21
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	21
5. CONFORMITÀ CATASTALE	22
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	22
Corpo: Porzione cielo-terra di cascina/baita.....	22
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	22
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	22
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	23
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	23
11. STATO DI POSSESSO	23
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	23
Criterio di stima.....	23
Fonti d'informazione.....	24
Valutazione corpi.....	24
Adeguamenti e correzioni della stima.....	24
Prezzo base d'asta del lotto.....	25
ALLEGATI LOTTO 2	25



Lotto 3 - Appartamento con quote di 1/3 di terreni e autorimesse indivise

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	26
Corpo: Appartamento con quote di 1/3 di terreni e autorimesse indivise.....	26
2. DESCRIZIONE	27
DESCRIZIONE GENERALE.....	27
3. PRATICHE EDILIZIE	33
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	35
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	36
5. CONFORMITÀ CATASTALE	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	37
Corpo:.....	37
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	38
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	38
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	39
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	39
11. STATO DI POSSESSO	39
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	40
Criterio di stima.....	40
Fonti d'informazione.....	40
Valutazione corpi.....	40
Adeguamenti e correzioni della stima.....	40
Prezzo base d'asta del lotto.....	41
ALLEGATI LOTTO 3	41

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

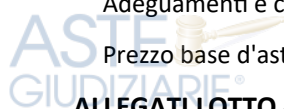
ASTE
GIUDIZIARIE®



Lotto 4 - Quote di 1/3 di magazzino/deposito e box doppio



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	42
Corpo: Quote di 1/3 di magazzino/deposito e box doppio.....	42
2. DESCRIZIONE	42
DESCRIZIONE GENERALE.....	42
3. PRATICHE EDILIZIE	45
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	47
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	47
5. CONFORMITÀ CATASTALE	48
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	48
Corpo:.....	48
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	48
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	48
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	49
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	49
11. STATO DI POSSESSO	50
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	50
Criterio di stima.....	50
Fonti d'informazione.....	50
Valutazione corpi.....	50
Adeguamenti e correzioni della stima.....	50
Prezzo base d'asta del lotto.....	51
ALLEGATI LOTTO 4	51



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-07-2025 alle 9:30

Creditore Procedente: "OMISSIS"

Esecutati: "OMISSIS"

Custode: "OMISSIS"

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Francesco Facchinetti

Data nomina: 17-03-2025

Data giuramento: 18-03-2025

Data sopralluogo: 11-04-2025

Cronologia operazioni peritali:

- Acquisizione elaborati planimetrici, schede e visure catastali vigenti degli immobili in data 09.04.2025;
- Primo sopralluogo negli immobili effettuato in data 11.04.2025;
- Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico del Comune di Vilminore di Scalve in data 09.05.2025;
- Secondo sopralluogo negli immobili effettuato in data 26.05.2025;
- Accesso agli atti del Comune di Vilminore di Scalve effettuato in data 26.05.2025;
- Istanza al Comune di Vilminore di Scalve in data 05.06.2025 per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei terreni (foglio 1, mappali 1146, 1147 e 2211);
- Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei terreni (CDU) rilasciatomi a mezzo PEC dal Comune di Vilminore di Scalve in data 07.07.2025.

Lotto 1 - Appartamento trilocale**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona, Via Scultore Piccini, 8
Appartamento trilocale inserito al P.2° di un edificio in cortina del centro storico della frazione Nona.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "OMISSIS" - piena proprietà

Cod. Fiscale: "OMISSIS" - Residenza: "OMISSIS", Darfo Boario Terme (BS) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

Ulteriori informazioni sul debitore: si precisa che dal 04.11.1995 il regime patrimoniale del sig. "OMISSIS" (coniugato in data 27.09.1986) è variato da comunione legale dei beni a separazione dei beni.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") nato a Darfo Boario Terme (BS) il 25.06.1962, proprietà 1/1;

Immobile: indirizzo: Via Scultore Piccini n. 8, Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona, Piano secondo;

Appartamento trilocale: sez. urbana OL, foglio 26, particella 1095, sub. 706, scheda catastale n. prot. BG0137881 del 01.06.2004, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 97 mq, rendita € 180,76;

Confini: l'unità immobiliare (appartamento trilocale) oggetto di pignoramento confina (vedasi elaborato planimetrico e scheda catastale attualmente vigenti, Allegato 1A):

- a nord affaccia su terreni di altra proprietà;

- a est affaccia su una traversa di Via Scultore Piccini;

- a sud affaccia su Via Scultore Piccini;

- a ovest in parte con il vano scala comune (sub. 701), in parte con l'unità immobiliare sub. 707 di altra proprietà e in parte con l'edificio in cortina adiacente 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 sito in Via Scultore Piccini n.8, nella zona centrale della frazione Nona del Comune di Vilminore di Scalve (vedasi documentazione fotografica Allegato 1D, fotografia n.1 estratto da immagine satellitare con l'immobile in cui è inserito l'appartamento cerchiato in rosso). Il fabbricato non è molto distante dai servizi pubblici essenziali e dagli esercizi commerciali e la zona circostante appare comunque molto tranquilla e dotata di buona viabilità, in cui sono presenti sia piccole palazzine che case singole a due/tre piani con giardino di proprietà.

Caratteristiche zona: in centro storico, fraz. Nona

Area urbanistica: residenziale con parcheggi scarsi

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

Servizi offerti dalla zona: non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole/montane

Importanti centri limitrofi: non specificato

Attrazioni paesaggistiche: diga del Gleno

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte della cortina di edifici posti lungo Via Scultore Piccini nel centro storico della frazione Nona del Comune di Vilminore di Scalve. Il fabbricato a destinazione residenziale, costituito da tre piani fuori terra più un piano sottotetto, è composto da n.2 appartamenti, di cui uno è quello oggetto di stima posto al secondo piano (fotografie nn.2 e 3). L'ingresso pedonale all'edificio è posto sul lato sud ed avviene direttamente dalla via pubblica (Via Scultore Piccini), tramite un portoncino in legno a due battenti (fotografia n.4) dotato di apertura elettrica dall'interno, che consente di accedere ad un atrio comune (fotografia n. 5) ed alla scala condominiale, rivestita completamente in marmettoni e piastrelle e provvista di barriera in ferro verniciato con passamano in legno (fotografia n.6); le condizioni generali del vano scala comune sono buone, segno di una pulizia e manutenzione periodica. L'edificio non è dotato di ascensore.

L'appartamento in questione è posto al secondo piano ed è attualmente costituito da soggiorno, cucina abitabile, corridoio, due camere, un bagno e un balcone con affaccio a sud su Via Scultore Piccini. L'accesso all'appartamento oggetto di perizia avviene tramite un portoncino in legno con pannelli interno e esterno a cassettoni di colore noce scuro (fotografia n.7). Con riferimento alla planimetria catastale (Allegato 1A) ed alla documentazione fotografica (Allegato 1D), l'accesso all'unità immobiliare avviene nel corridoio (fotografia n.8), che consente di accedere ai vari ambienti dell'appartamento. Di fronte alla porta d'ingresso si trova il soggiorno (fotografie nn.9 e 10), il quale presenta una buona metratura ed è dotato di accesso al balcone posto sul lato sud (fotografia n.14). Adiacente al soggiorno si trova la cucina abitabile dislocata su due pareti (fotografie nn.11 e 12), dotata di tutta l'impiantistica necessaria (fatta eccezione della lavastoviglie) e con affaccio sul balcone posto a sud (fotografie nn.14, 15 e 16). Si segnala che nel locale cucina è attualmente installata una stufa a legna (fotografia n.13). Alla sinistra dell'ingresso si trova una prima camera matrimoniale (fotografia n.29), dalla metratura ampia e dotata di affaccio ad est sulla traversa di Via Scultore Piccini; si segnala che il serramento in legno, presumibilmente originario dell'epoca di costruzione del fabbricato, presenta degli evidenti segni di marcescenze/degrado (fotografia n.24). Sul fondo del lungo corridoio si trova una seconda camera matrimoniale (fotografie nn.19 e 20), anch'essa caratterizzata da un'ampia metratura, ma con affaccio sul lato nord (fotografia n.3). A fianco di questa camera si trova l'unico bagno dell'appartamento (fotografie nn.21 e 22); si tratta di un servizio igienico di medie dimensioni dotato di lavabo sospeso, sanitari e vasca di dimensioni standard, tutti in ceramica bianca e piuttosto datati (visibili nelle fotografie n.21 e 22). Nel bagno sono presenti gli allacci per l'installazione di una lavatrice (visibile nella fotografia n.22); si segnala la presenza di evidenti tracce di umidità/infiltrazioni sul soffitto causate da una perdita dal tetto, poi sistemata (ma senza ripristinare l'interno) (fotografia n.23).

Superficie complessiva (S.L.P.) di circa: appartamento: 94 mq + balcone: 8,48 mq.

E' posto al piano: secondo;

L'edificio è stato costruito: tra l'ottobre del 1967 e il giugno del 1969;

L'edificio è stato ristrutturato: -

Ha un'altezza utile interna di circa: 2,70m;

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'appartamento possono essere definite discrete e nell'insieme si tratta di finiture molto datate e un po' usurate, considerato che l'appartamento è disabitato da anni (da quanto riferitomi dall'esecutata) e si trova nelle condizioni originarie di costruzione (1967-1969); i locali sono ben distribuiti e disimpegnati, la posizione di piano e l'orientamento sono buoni. Attualmente l'appartamento non è da ritenersi abitabile, in quanto necessiterebbe di un generale intervento di manutenzione straordinaria sia a livello di impianti tecnologici, ormai obsoleti e non a norma, che di finiture interne.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	<p>materiale: muratura</p> <p>coibentazione: inesistente</p> <p>rivestimento: intonaco strollato</p> <p>condizioni: discrete</p> <p>Note: il fabbricato esternamente si presenta in discrete condizioni da un punto di vista estetico, con finitura di facciata caratterizzata da intonaco rustico/strollato</p>

	<p>privo di tinteggiatura (fotografie nn.2, 3 e 4). I balconi sono presenti ad ogni piano sul prospetto principale (lato sud su Via Scultore Piccini) dell'edificio e sono dotati di parapetti in ferro verniciato scuro. I parapetti dei balconi sono di altezza insufficiente, rispetto all'attuale normativa.</p>
<p><i>Manto di copertura</i></p>	<p>materiale: cementegole coibentazione: inesistente condizioni: discrete</p> <p>Note: per quanto visibile dall'esterno la copertura a due falde appare in discrete condizioni di conservazione, nonostante sia ancora originaria dell'epoca di costruzione del fabbricato. Ha struttura portante in legno, gronde perliniate, grondaie in lamiera preverniciata colore testa di moro e pluviali in lamiera (visibile nelle fotografie nn.2, 3 e 4), mentre il manto di copertura è in cementegole di colore grigio scuro. Presumibilmente la copertura non è isolata termicamente, in quanto è presente un sottotetto non abitabile di altra proprietà, che non è stato possibile visionare in fase di sopralluogo.</p>
<p><i>Infissi esterni</i></p>	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: scarse</p> <p>Note: i serramenti esterni, tutti originari dell'epoca di costruzione fatta eccezione per quelli della cucina e del soggiorno sostituiti successivamente, sono in legno di colore bianco con vetro singolo (visibili nelle fotografie nn.17, 19 e 21), fatta eccezione per le portefinestre del soggiorno e della cucina che sono in legno di abete dotati di doppio vetro (visibili nelle fotografie nn.9 e 11). Le condizioni generali degli infissi esterni sono scarse, in quanto sono molto usurati/degradati e andrebbero sostituiti (fotografia n.24). Tutte le finestre e portefinestre sono dotate di scuri in legno di abete (visibili nelle fotografie nn.3, 11 e 14), i quali necessiterebbero di una carteggiatura e verniciatura. Il portoncino d'ingresso all'alloggio è una porta non blindata con pannelli in legno a cassettoni di colore noce scuro, dotata di semplice serratura (fotografia n. 7).</p>
<p><i>Infissi interni</i></p>	<p>tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: discrete</p> <p>Note: le porte interne sono tutte a battente in legno impiallacciato di colore scuro con maniglie in alluminio e, nonostante siano ancora originarie, sono in discrete condizioni. Tutte le porte sono dotate di vetri inseriti nel pannello (visibili nelle fotografie nn.18, 20 e 22).</p>
<p><i>Pavimentazioni interne</i></p>	<p>materiale: gres/ceramica e parquet condizioni: discrete</p> <p>Note: i pavimenti del corridoio e della cucina sono uguali e realizzati in piastrelle di ceramica, formato rettangolare, con motivo geometrico (visibili nelle fotografie nn.7, 8, 11 e 13). In soggiorno e nelle due camere è presente una pavimentazione in parquet, essenza ciliegio (visibile nelle fotografie nn.9, 10, 17 e 19). Nel bagno è stato posato un pavimento in ceramica, formato rettangolare, di colore scuro (visibile nelle fotografie nn.21 e 22). La pavimentazione del balcone (visibile nella fotografia n.14) è realizzata in piastrelle di ceramica, formato rettangolare 7x15cm, di colore marrone/rossiccio.</p>
<p><i>Rivestimenti interni</i></p>	<p>ubicazione: cucina e bagno materiale: gres/ceramica condizioni: discrete</p> <p>Note: il rivestimento in cucina è stato realizzato solamente nella nicchia con i fornelli</p>

	ed il lavello; si tratta di un rivestimento in piastrelle di ceramica, formato quadrato, di colore chiaro con motivo geometrico (visibile nella fotografia n.12). Nel bagno è presente su tutto il perimetro un rivestimento (h=1,40m) in ceramica, formato rettangolare 7x15cm, di colore rosa (visibile nelle fotografie nn.21 e 22).
<i>Scala interna</i>	<p>posizione: scala comune interna</p> <p>rivestimento: marmettoni e gres/ceramica</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: la scala interna comune ha struttura in c.a./muratura con pedate rivestite in marmettoni, alzate verniciate di grigio scuro ed è provvista di barriera in ferro verniciato con passamano in legno (fotografie nn.5 e 6). Il vano scala ha pareti perimetrali con intonaco tinteggiato bianco e zoccolatura di colore beige. Le condizioni generali del vano scala comune sono buone, segno di una pulizia e manutenzione periodica.</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	originario dell'epoca di costruzione dell'edificio (1967-1969)
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto elettrico è completamente sottotraccia realizzato con interruttori e placchette in plastica di colore bianco (visibili nelle fotografie nn.7 e 12), risulta privo di quadro elettrico con salvavita, mentre il contatore è installato al P.T. a fianco del portoncino d'ingresso all'edificio (fotografia n.27). Si tratta di un impianto datato in stato precario, di cui non è stata reperita la dichiarazione di conformità durante l'accesso agli atti comunali, che necessiterebbe quantomeno di un'accurata revisione generale per essere reso conforme alla normativa attuale. Nell'alloggio non è installato un citofono e non è presente un impianto d'allarme.
Impianto di riscaldamento	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato con radiatori in ghisa. E' presente anche una stufa in cucina.
<i>Stato impianto</i>	dismesso in seguito al distacco dell'altro appartamento al P.1°
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	originario dell'epoca di costruzione dell'edificio (1967-1969)
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Originariamente nel fabbricato l'impianto di riscaldamento era centralizzato, poi in seguito al distacco dell'impianto dell'appartamento al piano primo avvenuto in tempi più recenti, l'impianto centralizzato è stato dismesso e la caldaia è stata smantellata. Nei locali dell'alloggio sono installati dei termosifoni in ghisa di colore bianco, ancora originari dell'epoca di realizzazione dell'impianto, ma attualmente non sono utilizzabili, in quanto il riscaldamento non è più disponibile; l'unica fonte di riscaldamento tutt'oggi presente nell'unità abitativa è rappresentata dalla stufa a legna installata in cucina (fotografia n.13). Da quanto riferitomi dall'esecutata, attualmente nell'alloggio non è presente l'acqua, in quanto a seguito del danneggiamento di una tubazione in bagno (visibile nelle fotografie nn.21 e 23), causata dal ghiacciamento dell'acqua, non è più

	stata riparata la perdita e l'impianto è stato chiuso. Nel bagno è installato un boiler (visibile nella fotografia n.22) per la produzione di acqua calda sanitaria.
Impianto di condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Nel corso dell'accesso agli atti, previa istanza presentata dal sottoscritto in data 09.05.2025 al Comune di Vilminore di Scalve, avvenuto in data 26.05.2025 è stata rinvenuta l'autorizzazione di abitabilità del fabbricato in cui è inserito l'alloggio oggetto di perizia, oltre ad una pratica di condono del 1997 (Allegato 1C). Le informazioni sotto riportate sono state estratte dagli originali delle pratiche/autorizzazioni edilizie del Comune di Vilminore di Scalve, 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: 15/1967

Intestazione: "OMISSIS"

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: di costruzione nuovo fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/08/1967

Abitabilità/agibilità in data 10/06/1969

NOTE: con tale Licenza edilizia venne richiesta l'autorizzazione per la costruzione del fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima. Al termine dei lavori venne rilasciata dal Comune di Vilminore di Scalve in data 10.06.1969 l'autorizzazione di abitabilità (Allegato 1B). Si precisa che tale pratica non è stata reperita dallo scrivente, ma gli estremi identificativi sono stati dedotti dall'Atto di divisione del 21.02.2020 a firma del Notaio "OMISSIS", registrato a Bergamo il 03.03.2020 al n.8938 serie 1T e messi a disposizione dall'esecutata, Sig.ra "OMISSIS".

Numero pratica: 150S /1997

Intestazione: "OMISSIS"

Tipo pratica: Condono Edilizio (tratto dalla legge 47/85)

Per lavori: di ampliamento fabbricato residenziale

Oggetto: Concessione in sanatoria

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 470/86

Rilascio in data 01/02/1997 al n. di prot. 470/86

Abitabilità/agibilità in data 10/03/1997

NOTE: con il presente Condono Edilizio (Allegato 1C) è stata rilasciata dal Comune di Vilminore di Scalve la concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85 e s.m.i. per delle opere abusive relative ad un ampliamento del fabbricato sul lato nord e che ha interessato anche l'alloggio al piano secondo oggetto di perizia. A seguito del condono la situazione planimetrica dell'appartamento è quella rappresentata negli elaborati grafici allegati alla pratica di condono ed alla scheda catastale vigente. Nel corso dell'accesso agli atti è stata anche rinvenuta l'autorizzazione di abitabilità dei soli locali dell'ampliamento oggetto di condono.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'edificio in cui è inserito l'appartamento oggetto di perizia è stato realizzato tra il 1967 e il 1969 con regolare licenza di costruzione (Licenza di costruzione n.15 del 20.08.1967) ed oggetto di successivo condono edilizio nel 1997 (Concessione in sanatoria n.150S del 01.02.1997 - Allegato 1C) rilasciato dal Comune di Vilminore di Scalve. Tali pratiche sono le uniche autorizzazioni edilizie rilasciate sull'appartamento, il quale si trova nelle condizioni originarie di costruzione, in quanto non sono stati effettuati altri interventi edilizi di manutenzione straordinaria nel

corso degli anni. Dalle piante allegate alla richiesta di condono rinvenute in fase di accesso agli atti (si veda Allegato 1C) si è potuto constatare che la situazione attualmente esistente dell'unità immobiliare periziata è totalmente conforme ai disegni depositati con la pratica di condono.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Tessuto Consolidato: nuclei di antica formazione urbana (Tav. 2.1 pr)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27 delle NTA del Piano delle Regole
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	= esistente (si veda art. 27 delle NTA del PdR)
Rapporto di copertura:	= esistente (si veda art. 27 delle NTA del PdR)
Altezza massima ammessa:	= esistente (si veda art. 27 delle NTA del PdR)
Volume massimo ammesso:	= esistente (si veda art. 27 delle NTA del PdR)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	sull'edificio in oggetto (tipologia C) sono consentiti, ai sensi dell'art. 28 delle NTA del PdR, interventi di categoria 1, 2, 3 e 5, secondo i quali sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, il tutto nel rispetto delle caratteristiche architettoniche secondo gli schemi indicativi dell'ABACO allegato alle NTA. Si segnala che l'immobile rientra nella fascia di rispetto cimiteriale del cimitero della frazione Nona (art. 14 delle NTA del Piano dei Servizi).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

La distribuzione dei locali e la posizione delle tramezze interne dell'appartamento sono correttamente riportate nella scheda catastale vigente (Allegato 1B), pertanto si conferma la conformità catastale dell'immobile oggetto di perizia. Si fa presente che sia nella scheda catastale (Allegato 1B) che nella visura (Allegato 1C) dell'unità immobiliare viene riportato come indirizzo semplicemente frazione Nona senza l'indicazione del numero civico, mentre in realtà l'indirizzo corretto è Via Scultore Piccini n.8, frazione Nona.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Proprietario ante ventennio fino al 21/02/2020.

In forza di denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Clusone ai nn. 82/137; trascritta in data 30/10/1995, ai nn. 32229/23699.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: l'immobile oggetto di perizia è pervenuto al Sig. "OMISSIS" per la quota di 1/2 di piena proprietà, a seguito di denuncia di successione registrata all'Ufficio di Clusone al n. 82 vol. 137 e trascritta il 30.10.1995 ai nn. 32229/23699, con cui il Sig. "OMISSIS", nato a Vilminore di Scalve (BG) l'11.01.1930 e deceduto il 01.05.1994, lasciava in eredità l'unità immobiliare in oggetto ai due figli (quota di 1/2 ciascuno).

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

Proprietario dal 21/02/2020 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di divisione, a rogito del Notaio Emilio Pizio in data 21/02/2020, ai nn. 2267/1668; trascritto in data 04/03/2020, ai nn. 10790/6931.

Note: la quota di 1/2 di piena proprietà dell'appartamento oggetto di stima è pervenuta all'esecutato, sig. "OMISSIS",

in seguito ad atto di divisione del 21.02.2020, n. rep. 2267/1668 del Notaio "OMISSIS", trascritto il 04.03.2020 ai nn. 10790/6931, da comproprietà con il fratello "OMISSIS".

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" e "OMISSIS"; Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 30/12/2020 ai nn. 61433/9533; Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 185.781,79.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" e "OMISSIS"; Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto in data 22/01/2025 ai nn. 2666/1926.

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:
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti, in quanto non costituito un condominio e non presente un amministratore.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti, in quanto non costituito un condominio e non presente un amministratore.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, attualmente l'immobile posto al piano secondo non è accessibile da persone diversamente abili, in quanto l'edificio non è dotato nè di ascensore nè di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'edificio non è dotato di ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: -

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in seguito ad un rilievo sommario delle misure dei locali in fase di sopralluogo e dalla scheda catastale in scala.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento al P.2° (soggiorno, cucina, 2 camere, bagno e corridoio).	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00
Balcone	sup lorda di pavimento	8,48	0,33	2,80
		102,48		96,80

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

Libero

Note: nel corso dei sopralluoghi, avvenuti in data 11.04.2025 e 26.05.2025, nell'alloggio era presente uno degli esecutari, sig.ra "OMISSIS", la quale mi ha consentito di accedere all'immobile per svolgere le operazioni peritali ed ha fornito tutte le informazioni utili relative al bene oggetto di pignoramento. L'esecutata ha dichiarato che attualmente l'appartamento è libero.

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 Catasto di Bergamo, comune di Vilminore di Scalve;

Ufficio tecnico di Vilminore di Scalve (BG);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valore medio usato per appartamenti in centro semirecenti (21-50 anni) in Comune di Vilminore di Scalve (BG): 600-900 €/mq (listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2024);

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2024 (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 2024 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. Nella valutazione è necessario tener conto che per rendere almeno abitabile l'appartamento bisognerà ripristinare l'adduzione dell'acqua corrente, rifare l'impianto di riscaldamento in forma autonoma e sostituire i serramenti esterni di quasi tutti i locali.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento a P.2° (soggiorno, cucina, 2 camere, bagno e corridoio).	94,00	€ 450,00	€ 42.300,00

Balcone	2,80	€ 450,00	€ 1.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.560,00
Valore Finale			€ 43.560,00
Valore corpo (appartamento trilocale)			€ 43.560,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.560,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 5% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:	- € 2.178,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 41.382,00
Valore diritto e quota	€ 41.382,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato):	€ 41.500,00
---	--------------------

Allegati LOTTO 1:

- ALLEGATO 1A: copia della scheda e della visura catastale dell'appartamento attualmente vigenti e presenti in catasto;
 ALLEGATO 1B: copia della Autorizzazione di abitabilità del 10.06.1969 rilasciata in seguito alla L.C. n.15/67 del 20.08.1967;
 ALLEGATO 1C: copia del Condono Edilizio n.150S, n. prot. 470/86 del 01.02.1997 con elaborato grafico allegato, copia della Autorizzazione di abitabilità dei soli locali dell'ampliamento oggetto di condono rilasciata dal Comune di Vilminore in data 10.03.1997;
 ALLEGATO 1D: documentazione fotografica dell'appartamento.

Lotto 2 - Porzione cielo-terra di cascina/baita**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Vilminore di Scalve (BG), località Esenne s.n.
Porzione cielo-terra di cascina/baita in località Esenne.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "OMISSIS" - piena proprietà

Cod. Fiscale: "OMISSIS" - Residenza: "OMISSIS", Darfo Boario Terme (BS) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

Ulteriori informazioni sul debitore: si precisa che dal 04.11.1995 il regime patrimoniale del sig. "OMISSIS" (coniugato in data 27.09.1986) è variato da comunione legale dei beni a separazione dei beni.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") nato a Darfo Boario Terme (BS) il 25.06.1962, proprietà 1/1.

Immobile: indirizzo: comune Vilminore di Scalve (BG), località Esenne s.n., Piani: terra e primo;

Porzione di cascina/baita: sez. urbana VI, foglio 17, particella 1123, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 144,61;

Confini: l'unità immobiliare (porzione di cascina/baita) oggetto di pignoramento confina (vedasi scheda catastale attualmente vigente, Allegato 2A):

- a nord con l'unità immobiliare adiacente di altra proprietà (mapp. 1137);
- a est affaccia sul mapp. 1136;
- a sud affaccia sul mapp. 1928;
- a ovest con il cortile/giardino comune.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") nato a Darfo Boario Terme (BS) il 25.06.1962, proprietà 1/1.

Immobile: indirizzo: comune Vilminore di Scalve, località Esenne s.n., Piano terra;

Terreno su cui insiste la cascina/baita oggetto di perizia: foglio 1, particella 1123, qualità ente urbano, superficie catastale 55 mq.

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

i dati catastali degli immobili corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia (porzione di cascina) fa parte di un piccolo complesso immobiliare di 2-3 cascinali (località Esenne) situato sul versante est della valle che conduce alla Diga del Gleno, raggiungibile in circa 20-30 minuti con mezzi fuoristrada dalla frazione Nona del Comune di Vilminore di Scalve (vedasi documentazione fotografica Allegato 2E, fotografia n.1 estratto da immagine satellitare con la porzione di immobile in oggetto cerchiato in rosso). Il fabbricato è posto in zona montana tranquilla, caratterizzata dalla presenza di alcuni isolati edifici/cascinali, ampi spazi verdi con prati in pendenza e aree boscate acclivi, completamente isolata e distante dai servizi essenziali e dagli esercizi commerciali presenti nei paesini/borghi posti più a valle. Si precisa che l'edificio oggetto di perizia è raggiungibile solamente tramite ripida e stretta mulattiera percorribile solo con mezzi fuoristrada. Gode di magnifico panorama sulla Presolana.

Caratteristiche zona: montuosa di difficile accesso

Area urbanistica: agricola/montana

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

Servizi offerti dalla zona: non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/montane

Importanti centri limitrofi: -

Attrazioni paesaggistiche: diga del Gleno

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: -

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di perizia è una porzione cielo-terra di una cascina di due piani fuori terra posta in località Esenne nel Comune di Vilminore di Scalve (Allegato 2E - fotografie nn. da 2 a 6). L'ingresso pedonale all'alloggio è posto sul lato sud-ovest ed avviene direttamente dal cortile comune esterno, tramite una portafinestra in legno a due battenti protetta da scuri in legno dotati di serratura (fotografie nn.3 e 4).

L'appartamento in questione si sviluppa su due livelli ed è attualmente costituito da soggiorno/cucina, ripostiglio e bagno al piano terra, mentre al piano primo è presente un disimpegno e due camere, di cui una dotata di balcone esclusivo. Con riferimento alla planimetria catastale (Allegato 2A) ed alla documentazione fotografica (Allegato 2E), l'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente nell'ampio soggiorno/cucina dove è presente sia una cucina in muratura rivestita in ceramica, che una stufa per riscaldare con cucina economica a legna adiacente (visibili nella fotografia n.7); la cucina è dotata di tutta l'impiantistica necessaria, fatta eccezione della lavastoviglie. Sul fondo del soggiorno è presente un piccolo ripostiglio, dotato di finestra, ad uso dispensa per la cucina (fotografie nn.10 e 11), mentre adiacente si trova l'unico servizio igienico dell'appartamento; si tratta di un servizio igienico di piccole dimensioni dotato di lavabo, wc e doccia angolare con box in plexiglass, tutti in ceramica bianca e in buone condizioni (visibili nelle fotografie n.8 e 9). Nell'appartamento non ci sono predisposizioni per l'installazione di un lavatrice.

Alla sinistra della porta d'ingresso si trova la scala realizzata completamente in legno (fotografie nn.12 e 13), che consente di raggiungere la zona notte posta al piano primo. Allo sbarco della scala si trova un piccolo disimpegno che consente di accedere alle due camere da letto adiacenti fra di loro; una prima camera matrimoniale, situata nell'angolo sud, presenta una buona metratura (fotografie nn.14 e 15) ed è dotata di accesso al balcone esclusivo posto sul lato sud-est (fotografie nn.16 e 17). A fianco di questa si trova la seconda camera (fotografia n.18, 19 e 20), anch'essa caratterizzata da una buona superficie, ma non molto luminosa, in quanto dotata di una piccola finestra con affaccio a nord-est (visibile nella fotografia n.18). La seconda camera, per carenza di rapporti minimi legali di aeroilluminazione dovrà essere destinata a studio/guardaroba. Si segnala che l'immobile è accessibile unicamente con fuoristrada da ripida e stretta mulattiera. Inoltre non è allacciato ad alcuna rete di servizi. Il gas (per cucina/acqua calda) è fornito con bombole, l'acqua è fornita da cisterna interrata e la corrente elettrica da n.4 pannelli fotovoltaici.

Superficie complessiva (S.L.P.) di circa: appartamento: 95 mq + balcone: 2,63 mq.

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: primi anni '90

Ha un'altezza utile interna di circa: P.T.: 2,35m; P.1°: h media= 2,40m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani fuori terra.


Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'appartamento possono essere definite buone e nell'insieme si tratta di finiture un po' datate, considerato che l'appartamento si trova nelle condizioni risalenti all'ultima ristrutturazione (primi anni '90); i locali sono ben distribuiti sui due livelli tra zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, mentre l'orientamento è buono e la posizione panoramica è notevole. L'appartamento è da ritenersi fin da subito abitabile, anche se basterebbero pochi interventi di manutenzione ordinaria, sia a livello di impianti tecnologici che di finiture interne, per migliorarne la vivibilità.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: muratura in pietrame a vista</p> <p>coibentazione: cappotto interno</p> <p>rivestimento: pietra</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: il fabbricato esternamente si presenta in buone condizioni da un punto di vista estetico, con facciate in pietra a vista (fotografie nn. da 2 a 6). Internamente è stato posato uno strato di isolante, contenuto nella controparete interna in legno. Il</p>

	<p>balcone presente al piano primo sul prospetto principale (lato sud-est) dell'edificio ha struttura portante in legno con parapetto in legno sul quale sono installati due pannelli fotovoltaici (visibili nella fotografia n.2).</p>
<p><i>Manto di copertura</i></p>	<p>materiale: lamiera preverniciata coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone</p> <p>Note: la copertura a due falde appare in buone condizioni di conservazione, ha struttura portante in legno, gronde perlineate, lattonerie in lamiera preverniciata colore testa di moro e manto di copertura in lamiera (visibile nelle fotografie nn.2, 4 e 6). La copertura è isolata termicamente con pannelli di polistirene da 8cm, in quanto il piano primo mansardato è abitabile ed ospita la zona notte dell'alloggio.</p>
<p><i>Infissi esterni</i></p>	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: discrete</p> <p>Note: i serramenti esterni, sostituiti circa 35 anni fa nel corso dell'ultima ristrutturazione dei primi anni '90, sono tutti in legno di abete colore naturale con doppi vetri (visibili nelle fotografie nn.8, 18 e 22), dotati esternamente di scuri in legno di abete (visibili nelle fotografie nn.2, 4, 6 e 16). Le condizioni generali degli infissi esterni sono buone/discrete (fotografia n.22), mentre gli oscuranti necessiterebbero di una carteggiatura e verniciatura (fotografie nn.4, 6 e 16). La porta d'ingresso all'alloggio è una normale portafinestra in legno con scuri in legno esterni, dotati di semplice serratura (visibile nella fotografia n.4); entrambi non sono in buone condizioni di conservazione, in quanto rovinati dall'irraggiamento solare.</p>
<p><i>Infissi interni</i></p>	<p>tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone</p> <p>Note: le porte interne sono tutte a battente in legno massiccio di abete colore naturale con maniglie di ottone e sono tutte in buone condizioni (visibili nelle fotografie nn.7, 8 e 14).</p>
<p><i>Pavimentazioni interne</i></p>	<p>materiale: gres/ceramica e parquet condizioni: buone</p> <p>Note: i pavimenti del soggiorno/cucina al piano terra sono realizzati in piastrelle di ceramica, formato quadrato e rettangolare, di colore marrone chiaro (visibile nella fotografia n.7). Nel bagno è stato posato un pavimento in ceramica, formato rettangolare, di colore marrone chiaro simile a quello del soggiorno/cucina (visibile nella fotografia n.8). In tutto il piano primo è presente una pavimentazione in parquet (visibile nelle fotografie nn.14, 18 e 20).</p>
<p><i>Rivestimenti interni</i></p>	<p>ubicazione: soggiorno, cucina bagno e camere materiale: gres/ceramica, pietra, legno condizioni: buone</p> <p>Note: nel soggiorno/cucina al piano terra la parete confinante con l'adiacente unità abitativa è rivestita in listelli di pietra (visibile nella fotografia n.7), mentre le altre pareti sono rivestite con perline di legno, fatta eccezione per il paraschizzi della cucina che è stato realizzato in piastrelle di ceramica, formato quadrato, di colore bianco con listello decorativo di colore rosa (visibile nella fotografia n.7). Nel bagno al piano terra è presente solamente un rivestimento in ceramica nella doccia, mentre tutto il resto del perimetro è rivestito con perline di legno (visibile nelle fotografie nn.8 e 9). Tutte le pareti perimetrali al piano primo sono dotate di una controparete in perline di legno (visibili nelle fotografie nn.15, 18, 19 e 20) per occultare alla vista il cappotto interno in pannelli di polistirene da 8cm.</p>

 <p>Scala</p>	<p>posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone</p> <p>Note: la scala interna che mette in comunicazione il piano terra con il piano primo ha struttura portante completamente in legno di abete, priva di alzate e provvista di barriera in legno (fotografie nn.12 e 13).</p>
---	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	originario dell'epoca di costruzione dell'edificio (1967-1969)
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'edificio non è allacciato alla rete elettrica pubblica (non disponibile in zona). L'impianto elettrico è completamente sottotraccia realizzato con interruttori e placchette in plastica di colore bianco (fotografie n.21); non è dotato di un tradizionale quadro elettrico con salvavita, ma è collegato al quadro di controllo (fotografia n.24) dell'impianto fotovoltaico con quattro pannelli solari, di cui due installati sul parapetto del balcone al primo piano (visibili nella fotografia n.2) e due installati in copertura (visibili nella fotografia n.3). Si tratta di un impianto privo di dichiarazione di conformità, che necessiterebbe quantomeno di un'accurata revisione generale/adequamento per essere verificato/reso conforme alla normativa attuale. Nell'alloggio non è installato un citofono e non è presente un impianto d'allarme.
Impianto di riscaldamento	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	il riscaldamento è rappresentato da una stufa a legna installata in cucina
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	nell'alloggio non è presente un tradizionale impianto di riscaldamento, in quanto l'unica fonte di riscaldamento tutt'oggi presente nell'unità abitativa è rappresentata dalla stufa a legna installata in cucina al piano terra (visibile nella fotografia n.7). Nel ripostiglio a piano terra è installato uno scaldabagno (fotografia n.11), alimentato da bombola a gas, per la produzione di acqua calda sanitaria in cucina e in bagno. Anche i fornelli della cucina sono alimentati da bombola a gas (fotografia n.23), mentre per quanto riguarda la fornitura di acqua, l'esecutata riferisce che è presente esternamente una cisterna interrata di circa 8mc per la raccolta dell'acqua piovana, collegata tramite autoclave all'impianto di distribuzione interno. Non essendoci la fognatura comunale gli scarichi del bagno e della cucina sono collegati ad un pozzo perdente interrato all'esterno.
Impianto di condizionamento e climatizzazione	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 108/89 e successive varianti.

Intestazione: "OMISSIS"

Tipo pratica: Concessione gratuita

Per lavori: di risanamento conservativo di baita esistente in località Esenne

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 24/07/1989

Rilascio in data 15/01/1990 al n. di prot. 1264

NOTE: la baita quando è stata acquisita dall'attuale esecutato, dalla descrizione in atto di provenienza, doveva essere parzialmente crollata ed è stata originariamente ristrutturata con la Concessione Edilizia n. 108/89 rilasciata il 15.01.1990 (Allegato 2B), per risanamento conservativo di baite esistenti. Nell'unico elaborato grafico presente (che si omette, visto che è stato poi superato dalle successive pratiche) si rileva che il fabbricato aveva destinazione agricola, con unico locale a piano terra destinato a deposito attrezzi agricoli, mentre l'unico locale a piano primo mansardato era destinato a fienile. L'intervento prevedeva il rifacimento in legno sia del solaio intermedio, che del tetto, con copertura in piode, senza modifica della originaria destinazione.

Numero pratica: 1/93

Intestazione: "OMISSIS"

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: non conformi al progetto di cui alla C.E. n.108/89 del 15.01.1990

Oggetto: Concessione in sanatoria

Presentazione in data 04/02/1993

Rilascio in data 20/03/1993 al n. di prot. 310

NOTE: prima della scadenza della C.E. 108/89, venne presentata la variante in sanatoria C.E. n. 1/93, rilasciata, dietro pagamento di sanzione, in data 20.03.1993 (Allegato 2C), completa di elaborato grafico, da cui si rileva che entrambi i piani erano stati sovralzati rispetto a quanto autorizzato con la C.E. 108/89 e inoltre in esso è già individuata la distribuzione interna, come attualmente esistente (salvo per il bagno), con la destinazione abitativa corretta dei vari locali; veniva inoltre individuato e sanato il balcone nella camera principale al primo piano. Nella C.E. in sanatoria rilasciata, il fabbricato era tuttavia dichiarato ancora ad uso agricolo.

Numero pratica: 130/93

Intestazione: "OMISSIS"

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso di edificio rurale

Oggetto: Cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 05/11/1993

Rilascio in data 18/12/1993 al n. di prot. 1859

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Venne quindi presentata una 3^a pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale. La pratica venne rilasciata come C.E. n. 130/93 in data 18.12.1993 (Allegato 2D), con un allegato (All. A) costituito dal parere ASL favorevole al cambio di destinazione richiesto, ma contenente le prescrizioni necessarie per alcune opere da eseguire e le limitazioni sull'uso della camera più piccola. Nell'ultima pagina della C.E. il Comune chiedeva un atto registrato per l'assunzione dell'impegno ad eseguire le opere richieste dall'ASL. Atto che non risulta depositato. L'elaborato grafico rilasciato con la C.E. (Allegato 2D) è del tutto identico a quello della precedente C.E. in variante e sanatoria. Sostanzialmente si può concludere che il cambio di destinazione d'uso venne approvato, con la limitazione che il vano più piccolo al piano primo fosse destinato non a camera, ma a locale accessorio senza presenza stabile di persone, in quanto dotato di finestra troppo piccola, che non consentiva il corretto rapporto aereoilluminante prescritto dal regolamento d'igiene regionale. Per ottenere poi l'agibilità del fabbricato, secondo il parere ASL allegato alla C.E., sarebbe stato necessario dimostrare l'allacciamento del fabbricato all'acquedotto comunale e l'estrazione forzata nel wc cieco, oltre ai certificati di conformità degli impianti. La prescrizione dell'allacciamento all'acquedotto comunale è chiaramente impossibile da rispettare per la gran parte delle baite montane, in quanto la rete idrica comunale non è quasi mai presente e pertanto esse vengono dotate di cisterna di raccolta delle acque piovane (che la baita in oggetto infatti possiede, in posizione interrata e dotata di autoclave). La prescrizione fornita, di solito abbinata alla presenza di cisterna per l'acqua ad uso igienico, dovrebbe essere quella di approvvigionare e utilizzare acqua minerale per l'uso alimentare. Fatta questa precisazione, e confermata la limitazione d'uso del vano più piccolo al piano superiore (da destinarsi a studio, guardaroba, deposito o similari), si ritiene che le altre prescrizioni dell'ASL siano attuabili, verificando ed eventualmente adeguando l'impiantistica esistente.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'unica difformità edilizia presente è che non è stato realizzato l'antibagno col wc cieco con estrazione forzata, indicato nel disegno approvato con le pratiche edilizie citate (Allegati 2B/C/D), ma un unico bagno fenestrato.

Regolarizzabili mediante: messa in pristino o pratica di sanatoria ed aggiornamento catastale.

Oneri di regolarizzazione	
Prestazione professionale per semplice pratica edilizia, lavori e adeguamento catastale	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Tale situazione non è conforme al regolamento locale d'igiene, perché fra il soggiorno e il bagno dev'esserci un antibagno. Pertanto per rendere la situazione conforme alla normativa igienico sanitaria e a quella edilizia, sarebbe necessario realizzare, o all'interno del bagno, o, più facilmente, subito fuori, un antibagno di almeno 1,20 mq di superficie. Pertanto per rendere la situazione della baita conforme a livello edilizio, sarà necessario mettere in pristino la situazione già autorizzata con la pratica C.E. n.130/93 del 18.12.1993, oppure presentare una pratica edilizia, verosimilmente in sanatoria, al fine di realizzare il nuovo antibagno, qualificando inoltre formalmente il locale più piccolo al piano primo come "guardaroba / studio / ripostiglio o similari". Una volta fatta tale operazione, sarà necessario adeguare di conseguenza la scheda catastale dell'immobile, rispetto all'attuale.

Quantifico a corpo il costo di tali operazioni:

- lavori di ripristino e adeguamento catastale: **3.000,00 €** (oneri vari e IVA di legge incluse)

oppure


- pratica di regolarizzazione, lavori per nuovo antibagno e adeguamento catastale: **3.000,00 €** (comprensivi di prestazione professionale per pratica edilizia, oneri vari e IVA di legge incluse).

Per quanto indicato sopra non si dichiara la conformità edilizia dell'immobile.

Note: vista l'assenza totale di reti di servizi pubblici (acquedotto, gasdotto e rete elettrica) e le difficoltà per eseguire le verifiche necessarie per adeguare e certificare gli impianti interni, si omettono verifiche e quantificazioni ai fini dell'ottenimento di un certificato di agibilità, anche perché trattasi di baita che verrà utilizzata sempre come casa di vacanza, senza residenza stabile di persone. A tal fine dovrebbe essere fatta una verifica preventiva a livello comunale e di servizio igienico – sanitario e poi a livello impiantistico, con impiantisti disposti a verificare e certificare gli impianti.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	ambiti agricoli silvo-pastorali: AA/SP (Tav. 1.2 pr)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 36 delle NTA del Piano delle Regole
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	= esistente (si veda art. 36 delle NTA del PdR)
Rapporto di copertura:	= esistente (si veda art. 36 delle NTA del PdR)
Altezza massima ammessa:	= esistente (si veda art. 36 delle NTA del PdR)
Volume massimo ammesso:	= esistente (si veda art. 36 delle NTA del PdR)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	in tali ambiti la realizzazione di strutture edilizie è ammessa ove sia dimostrata la loro stretta necessità per l'attività agricola già insediata alla data di adozione del PGT; la realizzazione di nuovi edifici o cascine, o la costruzione di nuove attrezzature è

	subordinato al parere favorevole del competente servizio della provincia di Bergamo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Il fabbricato risulta già inserito in mappa e la planimetria catastale vigente (Allegato 2A) è perfettamente conforme alla situazione esistente del fabbricato, pertanto si dichiara la conformità catastale. La planimetria catastale non è disponibile sul portale informatico dell'Agenzia del Territorio, ma mi è stata messa gentilmente a disposizione dall'esecutato. Tuttavia, una volta resa conforme la baita dal punto di vista edilizio, sarà necessario adeguare anche la planimetria catastale alla nuova situazione e quindi dovrà essere rifatta, con costi già quantificati in quelli da me stimati per rendere conforme il fabbricato dal punto di vista edilizio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Proprietario/i ante ventennio ad oggi.

In forza di atto di donazione, a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 17/12/1988; trascritto in data 14/01/1989, ai nn. 1474/1158.

Note: l'intera proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima è pervenuta all'esecutato, sig. "OMISSIS", in seguito ad atto di donazione del 17.12.1988, accettata da Notaio "OMISSIS" e trascritto il 14.01.1989 ai nn. 1474/1158, dal padre "OMISSIS".

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

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" e "OMISSIS"; Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 30/12/2020 ai nn. 61433/9533;

Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 185.781,79.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" e "OMISSIS"; Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto in data 22/01/2025 ai nn. 2666/1926.

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:

no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti, in quanto l'immobile non costituisce un condominio.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti, in quanto l'immobile non costituisce un condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, attualmente l'immobile posto al piano terra e primo non è accessibile da persone diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente
Indice di prestazione energetica: -
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: -

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato dagli estratti delle tavole grafiche in scala delle pratiche edilizie depositate.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento a P.T e P.1° (soggiorno/cucina, ripostiglio e bagno al P.T., disimpegno e due camere al P.1°)	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
Balcone	sup lorda di pavimento	2,63	0,33	0,87
		97,63		95,87

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

Libero

Nel corso del sopralluogo, avvenuto in data 11.04.2025, nell'alloggio era presente uno degli esecutati, sig.ra "OMISSIS", la quale mi ha consentito di accedere all'immobile per svolgere le operazioni peritali ed ha fornito tutte le informazioni utili relative al bene oggetto di pignoramento. L'esecutata ha dichiarato che attualmente la cascina viene utilizzata da lei e dal marito anch'esso esecutato, sig. "OMISSIS", pertanto è da ritenersi libera e nella piena disponibilità della proprietà.

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 Vilminore di Scalve;

Ufficio tecnico di Vilminore di Scalve (BG);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valore medio usato per appartamenti in centro semirecenti (21-50 anni) in Comune di Vilminore di Scalve (BG): 600-900 €/mq (listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2024);

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2024 (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 2024 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. La ristrutturazione dell'immobile risale a circa 32-33 anni fa e le condizioni abitative sono buone. E' penalizzato dalla difficoltà di accesso e dalla assenza delle reti di servizi pubblici; gode di ottima vista panoramica ed è un'unità semindipendente.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento a P.T e P.1° (soggiorno/cucina, ripostiglio e bagno al P.T., disimpegno e due camere al P.1°)	95,00	€ 650,00	€ 61.750,00
Balcone	0,87	€ 650,00	€ 565,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.315,50
Valore Finale			€ 62.315,50
Valore corpo (porzione cielo-terra di cascina/baita)			€ 62.315,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.315,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.315,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 5% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

- € 3.115,78

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- € 3.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 56.199,72

Valore diritto e quota

€ 56.199,72

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 56.000,00

Allegati LOTTO 2:

ALLEGATO 2A: copia della scheda e della visura catastale della cascina/baita attualmente vigenti e presenti in catasto;
ALLEGATO 2B: copia della Concessione gratuita n.108/89, n. prot. 1264 del 15.01.1990;
ALLEGATO 2C: copia della variante in sanatoria C.E. n.1/93, n. prot. 310 del 20.03.1993, completa di elaborato grafico;
ALLEGATO 2D: copia della C.E. per cambio di destinazione d'uso n.130/93, n. prot. 1859 del 18.12.1993, completa di elaborato grafico e di allegato con parere ASL;
ALLEGATO 2E: documentazione fotografica dell'immobile.



Lotto 3 - Appartamento con quote di 1/3 di terreni e autorimesse indivise

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- Abitazione di tipo civile [A2] sita in Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona, Via Manina, 14/A;
- Quota di proprietà di 1/3 dei terreni sui cui sorge l'edificio sito in Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona, Via Manina, 14;
- Quota di proprietà di 1/3 di autorimesse [C/6] indivise site in Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona, Via Manina. Appartamento al piano terzo (sottotetto) di un fabbricato di quattro piani fuori terra con la quota di proprietà di 1/3 dei terreni su cui insiste il fabbricato e di tre autorimesse seminterrate indivise poste nelle immediate vicinanze, oltre alla quota di 1/3 di tettoia realizzata sopra il solaio comune di copertura delle autorimesse.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "OMISSIS" - piena proprietà

Cod. Fiscale: "OMISSIS" - Residenza: "OMISSIS", Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

Ulteriori informazioni sul debitore: si precisa che l'immobile è di proprietà esclusiva di "OMISSIS", in quanto dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si ricava che l'esecutato è sposato dal 1992 in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") nato a Vilminore di Scalve (BG) il 05.02.1964, proprietà 1/1.

Immobile: indirizzo: Via Manina n.14/A, Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona, Piano terzo (sottotetto);

Appartamento: sez. urbana OL, foglio 20, particella 1147, sub. 10, scheda catastale n. prot. BG0051108 del 22.02.2007, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 148 mq, rendita € 516,46.

Confini: l'unità immobiliare (appartamento) oggetto di pignoramento confina (vedasi scheda catastale attualmente vigente, Allegato 3A):

- a nord affaccia sul terreno di proprietà (mapp. 1147);
- a est affaccia sul cortile/terreno di proprietà (mapp. 1147);
- a sud affaccia su Via Manina;
- a ovest affaccia sul cortile/terreno di proprietà (mapp. 1147).

Quota e tipologia del diritto

1/3 di "OMISSIS" - piena proprietà

Cod. Fiscale: "OMISSIS" - Residenza: "OMISSIS", Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

Ulteriori informazioni sul debitore: si precisa che l'immobile è di proprietà esclusiva di "OMISSIS", in quanto dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si ricava che l'esecutato è sposato dal 1992 in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

"OMISSIS" (si veda visura Allegato 3B).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") nato a Vilminore di Scalve (BG) il 05.02.1964, proprietà 1/3 di autorimesse indivise.

Immobile: indirizzo: Via Manina n.10, Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona, Piani: terra e seminterrato;

Autorimesse indivise: sez. urbana OL, foglio 20, particella 2677, sub. 1, categoria BCNC costituito da area esterna comune a tutti i sub.

Confini: si veda elaborato planimetrico allegato alla presente perizia (Allegato 3B).

Note: sulla porzione del sub.1 a P.T., costituente il solaio comune di copertura delle autorimesse seminterrate, è stata realizzata una tettoia di copertura per altri tre posti auto.

Immobile: indirizzo: Via Manina n.10, Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona, Piano seminterrato;

Autorimesse indivise: sez. urbana OL, foglio 20, particella 2677, sub. 2, scheda catastale n. prot. BG0438509 del 24.12.2008, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie 37 mq, rendita 43,23 €.

Confini: l'autorimessa (sub. 2) oggetto di pignoramento confina (vedasi elaborato planimetrico e scheda catastale attualmente vigenti, Allegato 3B):

- a nord con altra autorimessa (sub.3);
- a est con il piazzale di manovra comune (sub.1);
- a sud con la rampa di accesso comune (sub.1);
- a ovest con il terrapieno.

Immobile: indirizzo: Via Manina n.10, Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona, Piano seminterrato;

Autorimesse indivise: sez. urbana OL, foglio 20, particella 2677, sub. 3, scheda catastale n. prot. BG0438509 del 24.12.2008, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie 36 mq, rendita 44,62 €.

Confini: l'autorimessa (sub. 3) oggetto di pignoramento confina (vedasi elaborato planimetrico e scheda catastale attualmente vigenti, Allegato 3B):

- a nord con altra autorimessa (sub.4);
- a est con il piazzale di manovra comune (sub.1);
- a sud con altra autorimessa (sub.2);
- a ovest con il terrapieno.

Immobile: indirizzo: Via Manina n.10, Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona, Piano seminterrato;

Autorimesse indivise: sez. urbana OL, foglio 20, particella 2677, sub. 4, scheda catastale n. prot. BG0438509 del 24.12.2008, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, superficie 40 mq, rendita 46,02 €.

Confini: l'autorimessa (sub. 4) oggetto di pignoramento confina (vedasi elaborato planimetrico e scheda catastale attualmente vigenti, Allegato 3B):

- a nord con il terrapieno;
- a est con il piazzale di manovra comune (sub.1);
- a sud con altra autorimessa (sub.3);
- a ovest con il terrapieno.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") nato a Vilminore di Scalve (BS) il 05.02.1964, proprietà 1/3 dei terreni su cui insiste il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di perizia.

Immobile: indirizzo: Via Manina n.14, Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona, Piano terra;

Terreno: foglio 1, particella 1146, qualità prato, classe 3, superficie catastale 274 mq, reddito dominicale: 0,21 €, reddito agrario: 0,21 €.

Terreno: foglio 1, particella 1147, qualità prato, classe 3, superficie catastale 1293 mq, reddito dominicale: 1,00 €, reddito agrario: 1,00 €.

Terreno: foglio 1, particella 2211, qualità prato, classe 3, superficie catastale 158 mq, reddito dominicale: 0,12 €, reddito agrario: 0,12 €.

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

i dati catastali degli immobili corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni oggetto di perizia (appartamento, terreni, autorimesse) si trovano tutti nei dintorni di Via Manina n.14, nella periferia est della frazione Nona del Comune di Vilminore di Scalve (vedasi documentazione fotografica Allegato 3L, fotografia n.1 estratto da immagine satellitare con gli immobili cerchiati in rosso). Gli immobili non sono molto distanti dai servizi pubblici essenziali e dagli esercizi commerciali e la zona circostante appare comunque molto tranquilla e circondata da ampi spazi verdi, in cui sono presenti sia piccole palazzine che case singole a due/tre piani con giardino di proprietà, collegate da strade e pubbliche vie non particolarmente agevoli da percorrere e

con scarsi parcheggi pubblici.

Caratteristiche zona: in centro storico normale (fraz. Nona)

Area urbanistica: residenziale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: -

Attrazioni paesaggistiche: diga del Gleno

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: -

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

APPARTAMENTO: l'unità immobiliare oggetto di perizia è inserito in un edificio a destinazione residenziale, costituito da tre piani fuori terra più un piano sottotetto abitabile in cui si trova l'alloggio in esame (fotografie nn. da 2 a 6). L'ingresso pedonale all'edificio è posto sul lato est ed avviene dal cortile comune (visibile nelle fotografie n.2 e 6), tramite un portoncino in legno con vetro satinato inserito nel pannello (visibile nella fotografia n.7) e dotato di apertura elettrica dall'interno, che consente di accedere ad un atrio comune (fotografia n. 8) ed alla scala comune (fotografie nn.9 e 10); le condizioni generali del vano scala comune sono buone, segno di una pulizia e manutenzione periodica. L'edificio non è dotato di ascensore.

L'appartamento in questione è posto al piano terzo (sottotetto) ed è attualmente costituito da ingresso, soggiorno, cucina con sala da pranzo, due disimpegni, tre camere, due bagni, una lavanderia, un ripostiglio e due balconi. L'accesso all'appartamento oggetto di perizia avviene tramite una porta in legno massello dotata di vetro satinato inserito nel pannello (fotografia n.11). Con riferimento alla planimetria catastale (Allegato 3A) ed alla documentazione fotografica (Allegato 3L), l'accesso all'unità immobiliare avviene in una piccola zona ingresso (fotografia n.12), aperta sul soggiorno, che consente di accedere ai vari ambienti dell'appartamento. Alla destra della porta d'ingresso si trova il soggiorno (fotografie nn.13 e 14), il quale presenta una buona metratura ed è collegato direttamente alla sala da pranzo (fotografia n.14) tramite un'ampia apertura (visibile nella fotografia n.13). Antistante alla zona pranzo si trova la cucina in muratura con penisola dislocata su due pareti (fotografia n.16), dotata di tutta l'impiantistica necessaria e con affaccio sul balcone posto a sud (fotografia n.17). Dal soggiorno si può accedere ad un primo disimpegno (fotografia n.18) dal quale si raggiunge la camera matrimoniale (fotografie nn.19 e 20), dotata di una buona luminosità garantita dal doppio affaccio ad est e sud; si segnala la presenza di alcune tracce di muffa/condensa sulla parete perimetrale esposta a sud (fotografie nn.21 e 22). Adiacente alla camera matrimoniale si trova il bagno della zona giorno; trattasi di un servizio igienico di grandi dimensioni dotato di lavabo incassato in un mobile in muratura, sanitari, doccia angolare dotata di box in cristallo ed ampia vasca angolare, tutti in ceramica bianca e ancora in buone condizioni (visibili nelle fotografie n.23, 24 e 25). Di fronte alla porta d'ingresso si trova la lavanderia, dotata di piccola finestra, in cui oltre alla lavatrice e ad un lavatoio è installata anche la caldaia ed un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria (fotografia n.26). Alla sinistra dell'ingresso si accede al disimpegno della zona notte (fotografia n. 27), costituita da due camere, un bagno ed un piccolo ripostiglio a cui non è stato possibile accedere (porta visibile nella fotografia n.27). Nell'angolo nord-ovest si trova la seconda camera da letto (fotografia n.28), dotata di finestra inserita nell'abbaino e con affaccio sul lato ovest. A fianco di questa camera si trova il secondo bagno dell'appartamento (fotografie nn.29 e 30); si tratta di un servizio igienico di medie dimensioni dotato di lavabo in pietra in appoggio su di un mobiletto, sanitari e doccia angolare con box in plexiglass, questi ultimi in ceramica bianca ancora in buone condizioni (visibili nelle fotografie n.29 e 30). Antistante la porta del disimpegno si trova la terza camera da letto (fotografia n. 31), dotata di finestra e portafinestra che consente di accedere al balcone esclusivo (non autorizzato) posto sui lati est e nord (fotografie nn.32 e 33); a tale balcone è possibile accedere anche dall'esterno tramite una scala in legno (anch'essa non autorizzata) posta sul lato nord dell'edificio (fotografie nn. 4, 5 e 34) e che di fatto costituisce un collegamento secondario autonomo all'appartamento.

Al piano terra dell'edificio sono presenti due locali comunicanti fra di loro, adibiti a deposito ed a cantina (fotografie nn.40, 41 e 42), ad uso comune di tutti gli appartamenti inseriti nel fabbricato. L'accesso a questi spazi comuni avviene dal cortile esterno sul lato est dell'edificio, tramite un portone in legno a due battenti (fotografia n.39). Si precisa che è anche possibile accedere al locale deposito direttamente dal box (facente parte del Lotto 4), posto sul lato ovest dell'edificio, tramite una porta in legno (visibile nella fotografia n.41). La cantina, accessibile dall'interno del deposito tramite una porta con vetro inserito nel pannello (visibile nella fotografia n.41), ha una metratura inferiore ed è cieca, mentre il deposito ha una superficie più ampia ed è dotato di una finestra che garantisce un minimo di luce naturale all'ambiente (visibile nella fotografia n.40); si segnalano alcuni distaccamenti di intonaco dal soffitto del deposito (visibili nelle fotografie nn.40 e 41) e l'installazione di una

piccola stufa/cucina economica nell'angolo nord-est con relativo allaccio alla canna fumaria (visibile nella fotografia n.40). Attualmente i due locali non sono sgombri, ma vi sono accatastati materiali ed oggetti di vario genere.

AUTORIMESSE: le unità immobiliari oggetto di perizia sono inserite in una struttura seminterrata in c.a. (realizzata negli anni 2003-2005) costituita da n.3 autorimesse private (Allegato 3L - fotografia n.49), mentre sopra il solaio di copertura delle stesse è stata realizzata in tempi più recenti (anni 2012-2013) una tettoia in legno destinata ad ospitare ulteriori 3 posti auto coperti (fotografie n.44, 45 a 46). Le autorimesse seminterrate, poste ad una quota inferiore rispetto al piano stradale, sono raggiungibili da una strada che si stacca da Via Manina (fotografia n.43), tramite una rampa carrabile (fotografia n.47) posta sul lato sud e che consente di raggiungere il piazzale di manovra comune antistante i box (fotografia n.48). Si tratta di tre autorimesse doppie in lunghezza (dim. interne rilevate: sub. 2: LxP= 9,20x3,40m, H=2,70m; sub. 4: LxP= 9,00x3,40m, H=2,70m) con porte basculanti (di larghezza netta pari a 2,60m) in legno dotata di due aperture all'inglese con vetri/plexiglass (visibile nelle fotografie nn.49, 50, 52 e 53). Si precisa che non è stato possibile ispezionare il box centrale (sub. 3, fotografia n.52), perché l'utilizzatore esclusivo non lo ha reso disponibile per l'accesso del sottoscritto. A livello di finiture interne si ha pavimentazione industriale di colore rosso, pareti perimetrali controterra in c.a., pareti divisorie tra i box realizzate con pannellature di legno, solaio in lastre prefabbricate tipo Predalles ed impianto elettrico esterno con due punti luce a soffitto (visibili nelle fotografie nn.51 e 54). Per quanto è stato possibile visionare non si segnala la presenza di tracce di infiltrazioni d'acqua/umidità sul soffitto e sulle pareti controterra. Attualmente le due autorimesse visionate non sono sgombre, ma vi sono accatastati materiali ed oggetti di vario genere (fotografie nn.51 e 54), che ne hanno limitato l'ispezionabilità.

Superficie complessiva (S.L.P.) di circa: appartamento: 155 mq + balconi 18,30 mq

Sono posti al piano: appartamento: terzo (sottotetto), autorimesse: terra e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato: ante 1967, autorimesse: 2003-2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: appartamento: '92-'93

Hanno un'altezza utile interna di circa: appartamento: $h_{media} = 2,40m$; autorimesse: 2,70m

Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento è composto da n.4 piani fuori terra; le autorimesse da n.2 piani complessivi di cui 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali degli immobili:

APPARTAMENTO: le condizioni generali dell'appartamento possono essere definite buone e nell'insieme si tratta di finiture un po' datate, considerato che l'appartamento si trova nelle condizioni risalenti all'ultima ristrutturazione (primi anni '90); i locali sono ben distribuiti tra zona giorno e zona notte, mentre l'orientamento e la posizione di piano sono buoni. L'appartamento è da ritenersi fin da subito abitabile, anche se servirebbero minimi interventi di manutenzione ordinaria (eliminazione muffa pareti camera matrimoniale, tinteggiatura pareti), sia a livello di impianti tecnologici che di finiture interne, per migliorarne la vivibilità.

AUTORIMESSE: le condizioni generali delle due autorimesse visionate (nell'autorimessa centrale sub.3 non è stato possibile accedere) possono essere definite buone, anche se purtroppo non si presentano al meglio, in quanto attualmente gli interni vengono adibiti a deposito/magazzino dagli utilizzatori (vedasi documentazione fotografica, Allegato 3L). Le singole autorimesse presentano delle finiture standard per un box e sono in buono stato di manutenzione nonostante si trovino quasi sicuramente nelle condizioni originarie di costruzione (2003-2005). I box di fatto sono fin da subito utilizzabili, previa manutenzione ordinaria delle basculanti (carteggiatura e verniciatura), lo sgombero di tutti gli oggetti accatastati e una pulizia generale degli interni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
APPARTAMENTO al P.3° (sottotetto)	
Pareti esterne	<p>materiale: muratura</p> <p>coibentazione: inesistente</p> <p>rivestimento: intonaco di cemento</p> <p>condizioni: discrete</p> <p>Note: esternamente il fabbricato non si presenta ora al meglio da un punto di vista estetico, in quanto su tutte le facciate sono presenti intonaci non tinteggiati in scarso stato di conservazione con diffuse porzioni ammalorate e/o rappezzate (visibili nelle fotografie nn. da 2 a 6); al piano terra è presente una zoccolatura perimetrale realizzata con intonaco strollato, mentre al piano sottotetto è presente</p>

	<p>un rivestimento in legno (visibile nelle fotografie nn. da 3 a 6). Tutti i balconi presenti nell'edificio (lati nord, est e sud) hanno struttura portante in legno con parapetto in legno ed appaiono ancora in buone condizioni di conservazione anche se necessiterebbero di una carteggiatura e verniciatura (visibili nelle fotografie nn. da 2 a 6).</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: cementegole coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone Note: la copertura a due falde presenta tre ampi abbaini sui lati est ed ovest (visibili nelle fotografie nn.3, 5 e 6) ed appare in buone condizioni di conservazione; ha struttura portante in legno, gronde perliniate, lattonerie in lamiera preverniciata colore testa di moro e manto di copertura in cementegole (visibile nelle fotografie nn. da 2 a 6). La copertura è isolata termicamente con un pannello di sughero da 4cm, in quanto al piano sottotetto è presente l'appartamento oggetto di perizia.</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone Note: i serramenti esterni, originari dell'ultima ristrutturazione dei primi anni '90, sono tutti in legno di abete colore naturale con vetro termocamera (visibili nelle fotografie nn.13, 19, 23 e 28) e privi di oscuranti; solo nella camera matrimoniale e nel bagno della zona notte i serramenti sono verniciati di bianco internamente (visibili nelle fotografie nn.19, 20 e 29). Le condizioni generali degli infissi esterni sono buone, anche se all'esterno necessiterebbero di una carteggiatura e verniciatura (visibili nelle fotografie nn.3 e 4), in quanto rovinati dall'irraggiamento solare. La porta d'ingresso all'alloggio è una normale porta in legno massello con vetro satinato inserito nel pannello e sopra luce, dotata di semplice serratura (fotografia n.11).</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente e n.1 scorrevole interno muro materiale: legno e vetro condizioni: buone Note: le porte interne sono tutte a battente in legno massiccio di abete colore naturale vetro satinato nel pannello, maniglie di ottone e sono tutte in buone condizioni (visibili nelle fotografie nn.7, 8 e 14). L'unica porta scorrevole interno muro è quella del disimpegno (fotografia n.18) che dal soggiorno conduce alla camera matrimoniale.</p>
<i>Pavimentazioni interne</i>	<p>materiale: gres/ceramica e parquet condizioni: buone Note: nell'alloggio sono presenti varie tipologie di pavimenti. Nella zona dell'ingresso, nel disimpegno della zona giorno e nel soggiorno il pavimento è realizzato in tavole di legno verniciate colore naturale (visibile nelle fotografie nn.12, 13, 14 e 18). Nella cucina/sala da pranzo è presente una pavimentazione realizzata in piastrelle di ceramica, formato quadrato, di colore marrone chiaro con cornice perimetrale di colore bianco e grigio (visibile nelle fotografie n.15 e 16). Nel bagno della zona giorno è stato posato un pavimento in ceramica, formato quadrato, di colore grigio chiaro (visibile nelle fotografie nn.24 e 25), mentre nel bagno della zona notte è realizzato in ceramica, formato quadrato, di colore bianco (visibile nella fotografia n.29). Nelle tre camere da letto e nel disimpegno della zona notte è stato realizzato un pavimento in listelli di parquet, colore bruno-rossastro, posato in diagonale (visibile nelle fotografie nn.22, 27 e 31).</p>
<i>Rivestimenti interni</i>	<p>ubicazione: cucina e bagno, camera matrimoniale materiale: gres/ceramica, legno condizioni: buone Note: in cucina la porzione di parete tra le basi e i pensili è rivestita in piastrelle di</p>

	<p>ceramica, formato quadrato, di colore beige con listello decorativo (visibile nella fotografia n.16). Nella camera matrimoniale la testata del letto è rivestita in tavole di legno colore naturale (visibile nella fotografia n.20). Nel bagno della zona giorno è presente un rivestimento perimetrale costituito da una zoccolatura in piastrelle di ceramica di colore grigio, come il pavimento, e superiormente da piastrelle di colore bianco posate in diagonale con listellatura decorativa perimetrale (visibile nelle fotografie nn.23, 24 e 25). Nel bagno della zona notte è stato realizzato un rivestimento perimetrale in piastrelle di ceramica di colore bianco, come il pavimento, con alcuni inserti decorativi (visibile nelle fotografie nn.29 e 30).</p>
<i>Scala</i>	<p>posizione: comune interna rivestimento: marmo condizioni: buone</p> <p>Note: la scala comune interna, che mette in comunicazione i vari piani dell'edificio, ha struttura portante in c.a. con pedate in marmo botticino ed alzate rivestite in marmo rosso di Verona ed è dotata di ringhiera in ferro verniciato con passamano in legno (fotografie nn.8 e 9); l'ultima rampa della scala che dal piano secondo conduce al piano sottotetto ha pedate rivestite in gres ed alzate intonacate e verniciate (fotografia n.10).</p>
AUTORIMESSE INDIVISE	
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: calcestruzzo armato coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: buone</p> <p>Note: l'edificio destinato ad autorimesse esternamente si presenta in buone condizioni da un punto di vista estetico, con facciate a vista rivestite in pietra (fotografie nn.47, 48 e 49), mentre la struttura portante della tettoia soprastante il solaio di copertura dei boxes è realizzata completamente con tronchi di legno ed è priva di tamponamenti (fotografie nn.44, 45 e 46). Sui lati liberi della copertura dei boxes (lati nord ed est) è presente una staccionata in legno (visibile nelle fotografie nn.45 e 49).</p>
<i>Copertura</i>	<p>tipologia: piana materiale: c.a. condizioni: buone</p> <p>Note: il solaio piano di copertura delle autorimesse interrate è in lastre prefabbricate tipo Predalles, mentre la gronda in corrispondenza degli accessi ai box sono in legno con manto di copertura in cementegole e lattonerie in lamiera preverniciata colore testa di moro (visibile nelle fotografie nn.48 e 49). Anche la copertura della tettoia soprastante è in legno con manto di copertura in cementegole e lattonerie in lamiera preverniciata colore testa di moro (visibile nelle fotografie nn.44 e 45).</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: basculanti materiale: legno condizioni: discrete</p> <p>Note: le basculanti delle tre autorimesse sono tutte uguali e realizzate in legno di colore scuro dotate di due aperture all'inglese con vetri/plexiglass (visibile nelle fotografie nn.49, 50, 52 e 53). Le condizioni generali delle basculanti esterne, originarie dell'epoca di costruzione (anni 2003-2005), sono ancora discrete, in quanto appaiono rovinare dall'irraggiamento solare e necessiterebbero di una carteggiatura e verniciatura (fotografie nn.50, 52 e 53).</p>
<i>Pavimentazione esterna</i>	<p>materiale: battuto di cemento condizioni: buone</p>

	<p>Note: la pavimentazione esterna della rampa di accesso e del piazzale di manovra comune è costituita da un pavimento industriale in calcestruzzo di colore giallo chiaro (visibile nelle fotografie nn. 47, 48 e 49). Analogamente tutta la pavimentazione soprastante le autorimesse è ancora costituita da un pavimento industriale di colore giallo/grigio (visibile nelle fotografie nn.45 e 46).</p>
Pavimentazioni interne	<p>materiale: battuto di cemento condizioni: buone</p> <p>Note: i pavimenti interni alle due autorimesse visionate sono costituiti da una pavimentazione industriale di colore rosso (visibile nelle fotografie nn.51 e 54). Si presuppone che anche nel box centrale (sub.3) non visionato la pavimentazione sia la medesima. Le pavimentazioni interne si possono ritenere ancora in buone condizioni, compatibilmente con l'usura dovuta all'utilizzo dei locali (deposito/magazzino) da parte degli utilizzatori.</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	appartamento: '92-'93, autorimesse: 2003-2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	<p>APPARTAMENTO: l'impianto elettrico è completamente sottotraccia ed è realizzato con interruttori e placche in plastica di colore grigio antracite, completo di quadro elettrico a norma con salvavita e correttamente suddiviso in sei ripartizioni (fotografia n.37), installato in apposito armadietto a muro di fronte alla porta d'ingresso. Si segnala che nel locale lavanderia è presente un quadro elettrico secondario dedicato all'impiantistica qui installata. Nell'alloggio è installato un citofono (fotografia n.37) e non è presente un impianto d'allarme. Per quanto riguarda la dichiarazione di conformità dell'impianto stesso, nel corso dell'accesso agli atti non è stata reperita, ma si presume che l'impianto elettrico sia stato realizzato a norma di legge.</p> <p>AUTORIMESSE: l'impianto elettrico presente nelle autorimesse seminterrate è totalmente esterno ed è costituito da tubazioni, interruttori/prese in plastica di colore grigio e con due neon a soffitto (visibili nelle fotografie nn.10 e 11). Nel box in uso all'esecutato "OMISSIS" è presente anche un piccolo quadro elettrico dotato di prese elettriche (visibile nella fotografia n.14). Nel corso dell'accesso agli atti non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto stesso.</p>
Impianto di riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	appartamento: SI, autorimesse: NO
Tipologia di impianto	il riscaldamento è rappresentato da una stufa a legna installata in cucina
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	'92-'93
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	<p>APPARTAMENTO: l'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale a radiatori, autonomo, ma attualmente è alimentato solo da una stufa a legna installata nel soggiorno (visibile nella fotografia n.14), in quanto il circuito collegato alla caldaia ha avuto un guasto ed è stato provvisoriamente</p>

	escluso. In lavanderia è installata una caldaia murale a camera stagna, marca Junkers (visibile nelle fotografie nn.26 e 35), alimentata a metano ed attualmente utilizzata solo per la produzione di acqua calda sanitaria; sempre in lavanderia è installato anche un boiler di accumulo di 100 litri collegato alla caldaia (visibile nella fotografia n.26); l'impianto di riscaldamento è comandato da n.5 termostati manuali (fotografia n.38) installati in quasi tutti i locali dell'alloggi, mentre nei vari locali sono presenti dei radiatori in acciaio di colore bianco in buone condizioni (visibili nelle fotografie nn.15, 19 e 28).
Impianto di condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Le informazioni sotto riportate sono state estratte dagli originali delle pratiche/autorizzazioni edilizie del Comune di Vilminore di Scalve, 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: 81S

Intestazione: "OMISSIS", "OMISSIS"

Tipo pratica: Condono Edilizio (tratto dalla legge 47/85)

Per lavori: non conformi/abusivi relativi al corpo sud al P. sottotetto (da soffitta ad appartamento allo stato rustico)

Oggetto: Concessione in sanatoria

Presentazione in data 28/06/1986 al n. di prot. 966

Rilascio in data 14/09/1991 al n. di prot. 966 PE/C

NOTE: l'appartamento in questione è stato interessato dal condono edilizio (Allegato 3D) richiesto in data 28.06.1986 dai tre fratelli "OMISSIS", con domanda prot. n. 966, corredata di elaborato grafico e di relazione tecnica, col quale si chiedeva di sanare la trasformazione abusiva del corpo sud (quella compresa fra il vano scala e il prospetto sud) al 3° e ultimo piano sottotetto, da solaio ad appartamento allo stato rustico. Il Comune ha espresso parere favorevole al condono e ha poi chiesto documentazione integrativa (depositata e visionata in sede di accesso agli atti, ma che non si ritiene utile allegare) ed ha infine rilasciato ai tre fratelli la Concessione in Sanatoria n. 966 PE/C n. 81S, emessa in data 14.09.1991 (Allegato 3D). Nel frattempo nel 1988 era stato accatastato l'appartamento così condonato, con la planimetria catastale prot. n. 13077/88 sub. g, dov'era evidenziato anche il blocco nord, rimasto ad uso deposito sottotetto, e le due cantine/depositi a piano terra comuni a tutto il fabbricato (vedasi Allegato 3A).

Numero pratica: 137/91

Intestazione: "OMISSIS", "OMISSIS"

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di sopralzo del blocco nord al P. sottotetto, alcune modifiche interne all'alloggio e l'esecuzione di nuovi terrazzi sul prospetto est

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 19/10/1991

NOTE: con l'atto divisionale stipulato dal Notaio "OMISSIS" in data 15.06.1992 (Allegato 3C), i tre fratelli divisero l'intero fabbricato, assegnando la proprietà esclusiva dell'appartamento al 3° piano sottotetto sanato col condono citato (planimetria catastale prot. n. 13077/88 sub. g) a "OMISSIS", insieme alla comproprietà sulle parti comuni (le due cantine/depositi al piano terra, visibili nella planimetria catastale Allegato 3A, il vano scala e le altre parti comuni). Oltre all'appartamento citato, nella divisione venne assegnata a "OMISSIS" anche una volumetria di 205 mc (proveniente da diritti edificatori di altro mappale) con diritto di sopralzo del blocco nord del 3° piano, al momento della divisione ancora destinata a deposito sottotetto. Dopo l'atto divisionale i tre fratelli ritirarono la Concessione Edilizia n.137/91 del 19.10.1991 (Allegato 3E), avente per oggetto (vedasi gli estratti dei disegni dello

stato attuale e dopo l'intervento) il sopralzo del blocco nord al 3° piano, con trasformazione in residenziale dello stesso, e alcune modifiche al resto dell'appartamento condonato (opere che interessavano solo la proprietà di "OMISSIS") e l'esecuzione di nuovi terrazzi sul prospetto est (opere riguardanti invece le proprietà dei fratelli "OMISSIS"). Come si vede nell'allegato 3E, il frontespizio della C.E. non riporta il numero, che invece è riportato nella dichiarazione del Comune dell'1.10.1991, che conferma il rilascio e la validità della concessione emessa quasi un anno prima. La C.E. venne infatti ritirata solo il 17.07.1992, dopo la stipula dell'atto divisionale, di cui nella C.E. 137/91 si è reperita copia della dichiarazione del Notaio "OMISSIS" (Allegato 3E), che attesta la cessione della volumetria utilizzata nei lavori oggetto della C.E. stessa. Con questa pratica edilizia l'appartamento sub. 10 assunse la configurazione attuale. Si precisa che nella pratica non si è rinvenuto né comunicazioni d'inizio, né di fine lavori, né certificati di conformità degli impianti, né certificato di collaudo statico, né domanda di rilascio di abitabilità / agibilità. L'esecutato ha prodotto solo un certificato di idoneità statica redatto dall'Ing. "OMISSIS" in data 30.04.2012, finalizzato all'ottenimento dell'agibilità di altri appartamenti all'interno dello stesso stabile. Pertanto il certificato di agibilità non è disponibile e si ritiene che non sia stato rilasciato.

Numero pratica: 41/02**Intestazione:** "OMISSIS", "OMISSIS"**Tipo pratica:** Denuncia Inizio Attività**Per lavori:** di realizzazione nuove autorimesse interraste ai sensi della L.R. n.22 del 19.11.1999 e s.m.i.**Oggetto:** nuova costruzione

Presentazione in data 07/09/2002 al n. di prot. 2807/02

NOTE: le autorimesse sono state realizzate in forza della DIA n. 41/2002 del 07.09.2002 Prot. n. 2807/02 (Allegato 3G), rilasciata ai tre fratelli "OMISSIS". Come da tavole di progetto allegate (Allegato 3G), l'intervento prevedeva di realizzare sul terreno vergine, individuato col mappale 1511, n. 3 autorimesse doppie in lunghezza, realizzate seminterrate a mezzo sbancamento del terreno, con accesso da strada privata posta a monte, tramite una rampa pavimentata. Il solaio di copertura delle autorimesse, posto a raso della strada, era a sua volta un piazzale destinato ad ospitare n. 4 posti auto scoperti. Prima di iniziare i lavori di costruzione, con atto stipulato in data 21.11.2003 dal Notaio "OMISSIS", Rep. n. 96266 e Racc. n. 15595, che si allega come Allegato 3I, il Sig. "OMISSIS" e gli altri fratelli stabilirono un vincolo pertinenziale fra le edificande autorimesse e gli appartamenti presenti nello stabile sito in Via Manina 14/A mappale 1147. L'atto precisa che le autorimesse non saranno alienabili separatamente dagli appartamenti, cui sono legate da vincolo pertinenziale. Inoltre nell'atto non viene creato un vincolo specifico fra ogni autorimessa e ogni appartamento, ma semplicemente un vincolo generalizzato. Pertanto, posto che non sono state effettuate divisioni dopo la realizzazione delle autorimesse, esse risultano in proprietà indivisa di 1/3 ciascuno fra i tre fratelli e sono pertinenziali a tre appartamenti siti nel vicino stabile individuato col mappale 1147, fra cui quello oggetto di perizia in questo lotto, individuato col sub 10, di proprietà esclusiva del Sig. "OMISSIS". I lavori furono iniziati in data 24.11.2003 (Allegato 3G). Non è stata reperita dichiarazione di fine lavori, ma si allega il certificato di collaudo statico (Allegato 3G), da cui risulta che le strutture erano state ultimate in data 20.11.2005. Al termine dei lavori le autorimesse, con le parti comuni, sono state regolarmente accatastate. Pur essendo formalmente indivise, le autorimesse sono utilizzate separatamente in forma esclusiva dai vari proprietari. Il Sig. "OMISSIS" in particolare utilizza l'autorimessa sub. 4 (ultima sul lato nord-est rispetto allo sbarco della rampa di accesso al piazzale di manovra, fotografie nn.53 e 54). Sarà pertanto semplice, per un eventuale futuro acquirente, proseguire con l'uso esclusivo, od ottenere una divisione acquisendo in proprietà esclusiva quel box, che verrà poi reso pertinenziale solo all'appartamento sub 10.

Numero pratica: 3/2012**Intestazione:** "OMISSIS", "OMISSIS"**Tipo pratica:** Permesso a costruire**Per lavori:** di costruzione tettoia in legno ad uso autorimessa**Oggetto:** nuova costruzione

Presentazione in data 03/02/2012 al n. di prot. 331

Rilascio in data 29/11/2012 al n. di prot. 331/2012

NOTE: sul solaio di copertura dei box è stata invece realizzata una ulteriore struttura coperta in legno, con manto di copertura in tegole, che occupa il lato sud-ovest del solaio per una profondità di circa 5,50 m, sotto il quale vengono ricoverate le auto. Anche in questo caso mi è stato riferito che c'è un accordo fra i comproprietari per l'uso di un posto auto coperto ciascuno, ma non so se è stato assegnato in via esclusiva e permanente un posto auto preciso. Relativamente a tale struttura, in fase di accesso agli atti si è riscontrato che i sigg. "OMISSIS" avevano ottenuto dal Comune di Vilminore il rilascio del Permesso di Costruire (PdC) n. 03-2012 del 29.11.2012, Prot. n. 331/2012 (Allegato 3H), che autorizzava la costruzione di una struttura in legno per la realizzazione di ulteriori 3 autorimesse chiuse sul solaio di copertura dei boxes già in precedenza realizzati (vedasi tavole Allegato 3H). Il progetto prevedeva di realizzare una struttura in legno, completamente tamponata anche sui lati, con

porte basculanti di accesso dal lato nord della struttura, utilizzando la parte scoperta del piazzetto come area di manovra. Nella pratica è stata reperita la comunicazione d'inizio lavori in data 03.12.2012, che sarebbero stati eseguiti dagli stessi proprietari, artigiani del legno. Tuttavia i lavori non vennero mai ultimati e allo stato attuale è stata realizzata la struttura e la copertura, ma è quasi del tutto assente il tamponamento, nonché le basculanti. Inoltre da un sommario rilievo effettuato la struttura realizzata sembra sia stata eseguita in misura un po' più ridotta rispetto all'autorizzato e priva della risega indicata in disegno. Il PdC è ormai scaduto e non è stata depositata la fine lavori, né le certificazioni delle opere eseguite; né è stato fatto l'accatastamento. Sicché allo stato attuale la struttura eseguita si configura come un'opera autorizzata, ma non ultimata nei termini di validità del PdC.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

APPARTAMENTO: nell'atto divisionale stipulato dal Notaio "OMISSIS" in data 15.06.1992 del fabbricato di cui al mappale 1147 (atto reso disponibile in copia dall'esecutato e che si allega come Allegato 3B), viene dichiarato dalle parti che le opere per l'edificazione del fabbricato individuato col mappale 1147 (vari subalterni) furono iniziate ante 01.09.1967. Nel corso dell'accesso agli atti, previa istanza presentata dal sottoscritto in data 09.05.2025 al Comune di Vilminore di Scalve ed avvenuto in data 26.05.2025, non sono state reperite pratiche così datate, risultando la pratica edilizia più datata disponibile riguardante l'intero fabbricato (ma non il sub. 10 oggetto di perizia) del 30.05.1973. Pertanto si conferma che il corpo principale del fabbricato dovrebbe essere stato edificato con lavori iniziati ante 01.09.1967.

Relativamente alla conformità edilizia dell'appartamento, si segnala che internamente è tutto conforme al disegno allegato alla C.E. 137/91, salvo che per il disimpegno del bagno vicino al soggiorno, che è stato realizzato di misura minore, a favore di un ampliamento del bagno. Di conseguenza è stata modificata la posizione della porta di accesso al ripostiglio / lavanderia adiacente al bagno, cui si accede direttamente dall'ingresso. Esternamente all'appartamento invece si segnala che il terrazzo a L realizzato lungo i lati est e nord della parte a nord dell'appartamento (vedasi fotografie nn.4, 5, 32, 33 e 34), inclusa la scala terminale (che consente di raggiungere il terreno retrostante il fabbricato, vedasi fotografie nn.4 e 5), non è stato autorizzato con nessuna pratica edilizia, pertanto è da ritenersi opera abusiva. Mentre le piccole modifiche interne sono solo varianti già eseguite, regolarizzabili con l'aggiornamento del disegno, la parte di terrazzo aggiuntiva, costituisce un aumento di superficie accessoria che richiederà necessariamente una pratica in sanatoria (SCIA o PdC) con sanzione discussa con l'ufficio tecnico comunale, pari a 516€, oltre a diritti di segreteria pari ad ulteriori 500€, oltre ai costi della prestazione professionale per la pratica di sanatoria stimati in circa 2.000€, oneri di legge inclusi. Una volta ottenuta la sanatoria, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale inserendo anche il terrazzo e la scala di collegamento col terreno retrostante lo stabile, con un costo stimato di 450€ oneri inclusi. Pertanto il costo complessivo da me stimato per la prestazione professionale per redigere la pratica in sanatoria, comprensivo di sanzioni e diritti, e quella per la redazione della variazione catastale, è pari a circa 3.500 €.

Per quanto indicato sopra non si dichiara la conformità edilizia dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: messa in pristino o pratica di sanatoria ed aggiornamento catastale.

Oneri di regolarizzazione	
Prestazione professionale per pratica di sanatoria, stima della sanzione e variazione catastale	€ 3.500,00
Totale oneri: € 3.500,00	

AUTORIMESSE: per regolarizzare la copertura eseguita al P.T. sarebbe necessario:

a) ripresentare il PdC, corretto con le eventuali modifiche effettuate, individuando quanto già realizzato e chiedendo l'autorizzazione al completamento, per poi completare i lavori dei box come da progetto già approvato e procedere al deposito delle certificazioni delle strutture eseguite e all'accatastamento dell'immobile, come ultimato;

oppure:

b) presentare una sanatoria per esecuzione difforme rispetto al PdC originariamente autorizzato, per farsi autorizzare solo l'esecuzione dei posti auto coperti già eseguiti, depositando le certificazioni della struttura eseguita e procedendo poi all'accatastamento dei posti auto coperti. Ai fini della presente perizia, siccome nella

comproprietà rientra anche il piazzale di copertura su cui insistono i posti auto coperti, si farà riferimento al secondo caso, quantificando il valore dei posti auto coperti esistenti, come già realizzati, e deducendo i costi di sanatoria, certificazione strutture ed accatastamento. Stimo questi ultimi in 4.200 €, sanzioni e oneri vari inclusi. Da detrarre dal valore totale stimato dei posti auto coperti.

Per quanto indicato sopra non si dichiara la conformità edilizia della copertura delle autorimesse seminterrate.

Regolarizzabili mediante: messa in pristino o pratica di sanatoria ed aggiornamento catastale.

Oneri di regolarizzazione	
Prestazione professionale per pratica di sanatoria, stima della sanzione e variazione catastale	€ 4.200,00
Totale oneri: € 4.200,00	

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	ambiti del tessuto consolidato di ampliamento urbano TC/B1R (Tav. 2.1 pr)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30 delle NTA del Piano delle Regole
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si veda art. 30 delle NTA del PdR
Rapporto di copertura:	si veda art. 30 delle NTA del PdR
Altezza massima ammessa:	si veda art. 30 delle NTA del PdR
Volume massimo ammesso:	si veda art. 30 delle NTA del PdR
Altro:	per le tipologie di interventi ammessi sugli immobili in oggetto si veda nel dettaglio l'art. 30 delle NTA del Piano delle Regole.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- nella scheda vigente dell'appartamento (Allegato 3A) non è rappresentato il terrazzo a L realizzato lungo i lati est e nord della porzione nord dell'unità immobiliare (vedasi fotografie nn.4, 5, 32, 33 e 34), inclusa la scala terminale.

Oltre al rifacimento della planimetria dell'appartamento dopo la sanatoria, già descritta e quantificata insieme alla sanatoria, sarebbe inoltre necessario:

- 1) aggiornare la mappa, con l'inserimento in mappa del fabbricato;
- 2) accatastare le parti comuni nello stabile, con redazione di apposita scheda per le cantine al piano terra e di elaborato planimetrico individuante le parti comuni e i beni comuni non censibili.

Le operazioni 1 e 2 dovrebbero però essere di interesse e di competenza di tutti i comproprietari dei vari subalterni del fabbricato. La stima dei costi del punto 1) varia da 200 € (se con un'istanza al catasto fosse possibile reperire e far inserire le denunce di cambiamento / variazione sopra citate e fatte a suo tempo dal Geom. A. Bianchi) a 1.900 € (se fosse necessario redigere un tipo mappale ex novo). Si può pertanto stimare un costo medio di 1.050 € da suddividere sui tre terzi di proprietà, pari a 350 €/cad. La stima dei costi del punto 2) è di 900 €, che suddivisa come sopra, è pari a 300 €/cad. Pertanto stimo necessari altri 650 € di costi a carico dell'unità oggetto di perizia, per effettuare i futuri adeguamenti catastali necessari a regolarizzare l'intero stabile.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale dopo sanatoria edilizia con inserimento in mappa fabbricato e redazione planimetrie catastali delle parti comuni.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento mappa con inserimento fabbricato, redazione scheda per cantine/depositi a P.T. ed elaborato planimetrico	€ 650,00
Totale oneri: € 650,00	

APPARTAMENTO e TERRENI: nel Lotto 3 oggetto di perizia sono inclusi anche i terreni individuati al foglio 1, mappali nn. 1146, 1147 e 2211, di cui si allega sia l'estratto mappa (Allegato 3A), che il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 3F). Tuttavia dall'atto divisionale del Notaio "OMISSIS" (Allegato 3C) si rileva che con la denuncia di cambiamento n. 4262 presentata all'UTE di Bergamo in data 05.05.1988, redatta dal Geom. Albano Bianchi, tutti i suddetti mappali sono stati oggetto di fusione e frazionamento, originando i mappali: 1147 di 1.705 mq, su cui insiste il fabbricato mapp. 1147 (in cui si trova l'appartamento sub. 10) e 2211 di 20 mq, costituente il deposito oggetto di perizia in separato Lotto 4. Successivamente lo stesso Geom. Albano Bianchi ha depositato la denuncia di variazione n. 13077 in data 01.07.1988 in cui sono state inserite tutte le planimetrie dei vari subalterni (Prot. 13077/88, sub. da a a g) dello stabile. La planimetria Prot. 13077/88 sub. g (Allegato 3A) rappresenta l'appartamento oggetto di perizia (prima dei lavori di soprizzo e modifica) con le due cantine/depositi e il disimpegno a piano terra, comuni a tutte le unità dello stabile mapp. 1147. Dopo i lavori di soprizzo e modifica dell'appartamento eseguiti alla fine del 1992 con la C.E. 137/91, nel 2007 venne redatta dal Geom. "OMISSIS", la planimetria catastale attualmente vigente dell'appartamento mappale 1147 sub. 10 (Allegato 3A). Tale planimetria è perfettamente conforme allo stato dell'appartamento esistente, salvo che non vi è rappresentata la porzione del terrazzo abusiva precedentemente descritta e pertanto essa dovrà essere aggiornata dopo aver ottenuto la sanatoria descritta nella parte relativa alla conformità edilizia, in cui sono già inseriti i costi della nuova planimetria. Per quanto detto sopra non si dichiara la conformità catastale dell'appartamento, in quanto potrà essere adeguata solo dopo aver ottenuto la conformità edilizia.

AUTORIMESSE: le autorimesse sono state correttamente accatastate, inclusa la copertura delle autorimesse interrate e gli spazi di manovra al piano seminterrato (Allegato 3B). Come segnalato, non sono invece accatastati i posti auto coperti poi realizzati sul solaio comune di copertura delle autorimesse sottostanti, per le ragioni indicate nel capitolo della conformità edilizia. L'accatastamento potrà essere eseguito solo dopo la regolarizzazione della struttura di copertura e il relativo costo è già stato inserito nella regolarizzazione edilizia. Le autorimesse (foglio 20, mappale 2677, subb. da 1 a 4) sono invece correttamente riportate nell'elaborato planimetrico e nelle schede catastali vigenti (Allegato 3B), pertanto si conferma la conformità catastale di tali beni oggetto di perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" (quota di 1/3 di piena proprietà dell'immobile individuato al foglio 20, mapp. 1147, sub.10).

Proprietario ante ventennio ad oggi.

In forza di denuncia di successione registrata all'Uff. del registro di Clusone ai nn. 54/265; trascritta a Bergamo in data 16/01/1970, ai nn. 674/567.

Note: la quota di 1/3 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima è pervenuta all'esecutato, sig. "OMISSIS", in seguito a denuncia di successione, registrata a Clusone al n.54, vol. 265 e trascritta a Bergamo il 16.01.1970 ai nn. 674/567, del padre "OMISSIS" deceduto a Bergamo il 05.07.1969.

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" (quote di 1/3 di piena proprietà dei mappali 1146, 1147 e 2211 su cui insiste il fabbricato principale).

Proprietario/i ante ventennio ad oggi.

In forza di denuncia di successione registrata all'Uff. del registro di Clusone ai nn. 54/265; trascritta a Bergamo in data 16/01/1970, ai nn. 674/567.

Note: le quote di 1/3 di piena proprietà dei terreni sui quali è stato costruito il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima sono pervenute all'esecutato, sig. "OMISSIS", in seguito a denuncia di successione, registrata a Clusone al n.54, vol. 265 e trascritta a Bergamo il 16.01.1970 ai nn. 674/567, del padre "OMISSIS" deceduto a Bergamo il 05.07.1969.

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" (quota di 1/3 di piena proprietà dell'originario terreno (mapp. 1151) sul quale sono state costruite le tre autorimesse seminterrate).

Proprietario ante ventennio ad oggi.

In forza di atto di compravendita, a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 27/10/1990, ai nn. 32609/3749; registrato a Bergamo in data 05/11/1990, ai nn. 4150/2U; trascritto in data 05/11/1990, ai nn. 34110/25223.

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" (quota di 2/3 di piena proprietà dell'immobile individuato al foglio 20, mapp. 1147, sub.10).

Proprietario ante ventennio ad oggi.

In forza di atto di divisione del Notaio "OMISSIS" in data 15/06/1992; trascritto in data 22/06/1992, ai nn. 20894/14618.

Note: la quota residua di 2/3 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima è pervenuta all'esecutato, sig. "OMISSIS", in seguito ad atto di divisione del Notaio "OMISSIS" del 15.06.1992, trascritto il 22.06.1992 ai nn. 20894/14618, da comproprietà con "OMISSIS", nato a Vilminore di Scalve il 31.08.1951 e "OMISSIS", nato a Vilminore di Scalve il 23.03.1954.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" e "OMISSIS"; Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 30/12/2020 ai nn. 61433/9533;

Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 185.781,79;

Note: l'ipoteca grava su tutti i beni immobili facenti parte del Lotto 3.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" e "OMISSIS"; Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto in data 22/01/2025, ai nn. 2666/1926;

Note: il pignoramento grava su tutti i beni immobili facenti parte del Lotto 3.

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:
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti, in quanto nell'immobile non è stato costituito un condominio.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti, in quanto nell'immobile non è stato costituito un condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No, attualmente l'immobile posto al piano terzo (sottotetto) non è accessibile da persone diversamente abili, in quanto privo ascensore e/o servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento a P.3° (ingresso, soggiorno, cucina/sala da pranzo, due disimpegni, tre camere, due bagni e un ripostiglio)	sup lorda di pavimento	155,00	1,00	155,00
Balconi	sup lorda di pavimento	18,30	0,33	6,04
Quota di 1/3 di proprietà comune deposito/cantina al P.T.	sup lorda di pavimento	36,30/3= 12,10	0,20	2,42
		185,40		163,46

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.

Accessori:

n.3 autorimesse indivise comprese parti comuni	Poste al piano seminterrato 15.000,00 €/cad. x 3=	€ 45.000,00
n.3 posti auto coperti realizzati su parti comuni	Posti al piano terra 6.000,00 €/cad. x 3=	<u>€ 18.000,00</u>
	Valore a corpo:	€ 63.000,00

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 dal debitore e dai suoi familiari.

Nel corso del sopralluogo, avvenuto in data 26.05.2025, nell'alloggio era presente la moglie dell'esecutato "OMISSIS", la quale mi ha consentito di accedere all'immobile per svolgere le operazioni peritali ed ha fornito tutte le informazioni utili relative al bene oggetto di pignoramento. La signora ha dichiarato di occupare l'alloggio con il marito esecutato, sig. "OMISSIS", e la sua famiglia. Si precisa che, pur essendo indivise, le tre autorimesse sono utilizzate ognuna in modo esclusivo da un solo comproprietario; quella utilizzata dall'esecutato è individuata con il sub.4.

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 Catasto di Bergamo, comune di Vilminore di Scalve;

Ufficio tecnico di Vilminore di Scalve (BG);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valore medio usato per appartamenti in centro semirecenti (21-50 anni) in Comune di Vilminore di Scalve (BG): 600-900 €/mq (listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2024);

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2024 (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 2024 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 a P.3° (ingresso, soggiorno, cucina/sala da pranzo, due disimpegni, tre camere, due bagni e un ripostiglio)	155,00	€ 750,00	€ 116.250,00
Balconi	6,04	€ 750,00	€ 4.530,00
Quota di 1/3 di proprietà comune depositi/cantine al P.T.	2,42	€ 750,00	€ 1.815,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.595,00
Valore Finale			€ 122.595,00
Valore corpo (appartamento + quota di 1/3 di proprietà comune depositi/cantine)			€ 122.595,00
Valore quota di 1/3 degli accessori (quota di 1/3 di n.3 autorimesse interratoe indivise + n.3 posti auto coperti – valore tot. € 63.000,00)			€ 21.000,00
Valore complessivo intero			€ 143.595,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 143.595,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 5% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

- € 7.179,75

Spese tecniche per pratica di sanatoria, stima della sanzione e variazione catastale dell'appartamento:	- € 3.500,00
Aggiornamento mappa con inserimento fabbricato, redazione scheda per cantine/depositi a P.T. ed elaborato planimetrico (quota di 1/3 di competenza dell'appartamento oggetto di stima):	- € 650,00
Spese tecniche per pratica di sanatoria, stima della sanzione e variazione catastale dei posti auto coperti (quota di 1/3 di competenza: 4.200€ / 3):	- € 1.400,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 130.865,25
Valore diritto e quota	€ 130.865,25

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano (arrotondato):	€ 130.000,00
---	---------------------

Allegati LOTTO 3:

ALLEGATO 3A: copia delle schede e delle visure catastali dell'appartamento, delle cantine/depositi comuni e dei terreni, copia dell'estratto mappa con individuati i terreni su cui sorge il fabbricato;

ALLEGATO 3B: copia dell'elaborato planimetrico, delle schede e delle visure catastali delle autorimesse attualmente vigenti e presenti in catasto;

ALLEGATO 3C: copia dell'atto divisionale del 15.06.1992 del Notaio Sergio Ambrosetti;

ALLEGATO 3D: copia della richiesta di Condono Edilizio del 28.06.1986, n. prot. 966, estratti degli elaborati grafici (pianta P.3° e sezione), copia relazione tecnica, copia della Concessione in sanatoria n.81S rilasciata il 14.09.1991, n. ptrot. 966 PE-C;

ALLEGATO 3E: copia della C.E. n.137/91 del 19.10.1991 per il sopralzo dell'edificio, estratti degli elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto, relazione tecnica e doc. fotografica stato di fatto, copia della dichiarazione del Notaio Ambrosetti che attesta la cessione della volumetria utilizzata nei lavori oggetto della C.E.;

ALLEGATO 3F: Certificato di Destinazione Urbanistica dei mappali 1146, 1147 e 2211 rilasciato dal Comune di Vilminore di Scalve;

ALLEGATO 3G: copia della DIA n.41/02 del 07.09.2002, n. prot. 2807 per la realizzazione autorimesse, relazione tecnica, estratti degli elaborati grafici di progetto, copia comunicazione inizio lavori, collaudo statico con fine lavori strutture;

ALLEGATO 3H: copia del PdC n.3/2012 del 29.11.2012 per il sopralzo delle autorimesse, relazione tecnica, estratti degli elaborati grafici di progetto e di raffronto, copia comunicazione inizio lavori;

ALLEGATO 3I: copia dell'atto di vincolo pertinenziale del 21.11.2203 del Notaio "OMISSIS";

ALLEGATO 3L: documentazione fotografica degli immobili.



Lotto 4 - Quote di 1/3 di magazzino/deposito e box doppio



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota di proprietà di 1/3 di magazzino/deposito [C2] sito in Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona, Via Manina;
Quota di proprietà di 1/3 di autorimessa [C/6] sita in Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona, Via Manina, 14.

Quote di 1/3 di piena proprietà di un piccolo manufatto adibito a magazzino/deposito e di un box doppio adiacente al fabbricato principale.

Quota e tipologia del diritto

1/3 di "OMISSIS" - piena proprietà

Cod. Fiscale: "OMISSIS" - Residenza: "OMISSIS", Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

"OMISSIS", "OMISSIS" (si vedano visure Allegati 4A e 4B).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") nato a Vilminore di Scalve (BS) il 05.02.1964, proprietà 1/3.

Immobile: indirizzo: Via Manina s.n., Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona, Piano terra;

Magazzino/deposito: sez. urbana OL, foglio 20, particella 2211, categoria C/2, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 21 mq, rendita € 11,41.

Confini: l'unità immobiliare (magazzino/deposito) oggetto di pignoramento confina (vedasi scheda catastale attualmente vigente, Allegato 4A):

- a nord-est con manufatto rurale non autorizzato;
- a sud-est con terreno di proprietà (mapp. 1147);
- a sud-ovest con terreno di proprietà (mapp. 1147);
- a nord-ovest con altra tettoia non autorizzata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") nato a Vilminore di Scalve (BS) il 05.02.1964, proprietà 1/3.

Immobile: indirizzo: Via Manina n.14, Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona, Piano terra;

Box doppio: sez. urbana OL, foglio 20, particella 1147, sub. 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita € 33,47 €.

Confini: l'unità immobiliare (box doppio) oggetto di pignoramento confina (vedasi scheda catastale attualmente vigente, Allegato 4B):

- a nord affaccia sul terreno di proprietà (mapp. 1147);
- a est affaccia sul cortile/terreno di proprietà (mapp. 1147);
- a sud affaccia su Via Manina;
- a ovest affaccia sul cortile/terreno di proprietà (mapp. 1147).

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

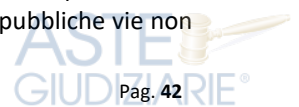
i dati catastali degli immobili corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Si segnala che nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita per il magazzino/deposito viene riportata nei dati catastali una consistenza di 17 vani, che è chiaramente un refuso, trattandosi in realtà di 17 mq (vedasi visura Allegato 4A).



2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni oggetto di perizia (magazzino/deposito e box doppio) si trovano entrambi in prossimità del fabbricato sito in Via Manina n.14 (di cui sono accessori), nella periferia est della frazione Nona del Comune di Vilminore di Scalve (vedasi documentazione fotografica Allegato 4G, fotografia n.1 estratto da immagine satellitare con gli immobili individuati in rosso). Gli immobili non sono molto distanti dai servizi pubblici essenziali e dagli esercizi commerciali e la zona circostante appare comunque molto tranquilla e circondata da ampi spazi verdi, in cui sono presenti sia piccole palazzine che case singole a due/tre piani con giardino di proprietà, collegate da strade e pubbliche vie non



particolarmente agevoli da percorrere e con scarsi parcheggi pubblici.

Caratteristiche zona: in centro storico normale (fraz. Nona)

Area urbanistica: residenziale con parcheggi scarsi

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

Servizi offerti dalla zona: -

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: -

Attrazioni paesaggistiche: diga del Gleno

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: -

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

MAGAZZINO/DEPOSITO: l'unità immobiliare oggetto di perizia è un piccolo manufatto rurale, costituito da un unico piano fuori terra (Allegato 4G - fotografie nn.4, 5 e 7), posto sul retro del fabbricato principale in Via Manina n.14 (visibile nelle fotografie nn. 2, 3 e 16). L'immobile è posto ad una quota sopraelevata rispetto al piano stradale di Via Manina ed è raggiungibile tramite una ripida stradina sterrata (fotografie nn.2 e 3). L'ingresso pedonale all'edificio è posto sul lato nord-est ed avviene tramite una porta in assi di legno e priva di serratura. Con riferimento alla planimetria catastale (Allegato 4A) ed alla documentazione fotografica (Allegato 4G), il magazzino/deposito è costituito da un unico locale a pianta rettangolare (dim. 4,90m x 3,60m) dotato di un'unica finestra sul lato sud-est (fotografie nn.7 e 9). Internamente il locale presenta finiture al rustico, originarie dell'epoca di costruzione, ed attualmente è utilizzato come legnaia dalla proprietà. In adiacenza al magazzino/deposito oggetto di stima sono presenti altri due modesti edifici accessori (non autorizzati), adibiti rispettivamente a deposito macchine agricole e foraggio (visibile nella fotografia n.5) ed a deposito attrezzi agricoli e legname (visibile nelle fotografie nn. da 12 a 15).

BOX DOPPIO: l'autorimessa doppia oggetto di perizia è una struttura seminterrata in c.a. posta in adiacenza sul lato ovest del fabbricato principale (fotografie nn.16, 17 e 18) sito in Via Manina n.14. L'autorimessa è accessibile da Via Manina tramite un breve vialetto carrabile lastricato di proprietà comune al fabbricato principale (visibile nella fotografia n.16). Si tratta di un'autorimessa dalle dimensioni leggermente ridotte rispetto allo standard di un box doppio (dim. interne di parcheggio rilevate: LxP= 4,37x3,95m, H=2,35m), ma è dotata di una zona laterale da adibire a deposito/ripostiglio (visibile nelle fotografie nn.19 e 20), collegata direttamente alle cantine comuni site al P.T. del fabbricato. A livello di finiture interne si ha una pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali controterra in c.a., solaio in c.a. o in latero-cemento ed un unico punto luce a soffitto (visibile nelle fotografie nn.19 e 20). Attualmente l'autorimessa è utilizzata dai fratelli dell'esecutato e non è sgombra, ma vi sono accatastati oggetti di vario genere.

Superficie complessiva (S.L.P.) di circa: magazzino/deposito: 23 mq; box: 25 mq

E' posto al piano: magazzino/deposito: terra; box: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: magazzino/deposito: 1983-'84

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Hanno un'altezza utile interna di circa: magazzino/deposito: 2,35m; box: 2,48m

Il magazzino/deposito è composto da un piano fuori terra, mentre l'autorimessa è costituita da un piano seminterrato.

Stato di manutenzione generale: magazzino/deposito: discreto; box: discreto

Condizioni generali degli immobili:

MAGAZZINO/DEPOSITO: le condizioni generali del magazzino possono essere definite discrete, in quanto l'interno è rifinito completamente al rustico, compatibilmente con la destinazione d'uso di legnaia. Il magazzino/deposito di fatto si può ritenere fin da subito utilizzabile.

BOX DOPPIO: le condizioni generali dell'autorimessa possono essere definite discrete. Il box presenta delle finiture standard ed è in buono stato di manutenzione, nonostante si trovi quasi sicuramente nelle condizioni originarie di costruzione. L'autorimessa di fatto si può ritenere fin da subito utilizzabile, previa manutenzione ordinaria della basculante (carteggiatura e verniciatura), lo sgombero/sistemazione degli oggetti accatastati e una pulizia generale dell'interno.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive

MAGAZZINO/DEPOSITO	
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: pietra a vista condizioni: buone</p> <p>Note: il manufatto esternamente si presenta in buone condizioni da un punto di vista estetico, con facciate in pietra a vista (fotografie nn.4, 5 e 7).</p>
<i>Copertura</i>	<p>materiale: legno e cementegole condizioni: discrete</p> <p>Note: la copertura che interessa la legnaia è ad una falda (visibile nella fotografia n.4) ed appare ancora in discrete condizioni di conservazione; ha struttura portante in legno, gronde perlineate, lattonerie in lamiera e manto di copertura in cementegole (visibile nelle fotografie nn. da 4 a 7). La copertura non è isolata termicamente.</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: scarse</p> <p>Note: la porta d'ingresso e l'unico serramento esterno, originari dell'epoca di costruzione, sono entrambi in legno; la finestra è dotata di vetro singolo (visibile nella fotografia n.9) ed è priva di oscurante. Le condizioni generali degli infissi esterni sono scarse, in quanto necessiterebbero quanto meno di una carteggiatura e verniciatura.</p>
<i>Pavimentazione interna</i>	<p>materiale: battuto di cemento condizioni: discrete</p> <p>Note: nel magazzino/deposito è presente una pavimentazione rustica realizzata in battuto di cemento (visibile nella fotografia n.8).</p>
BOX DOPPIO	
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: calcestruzzo armato coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: buone</p> <p>Note: il manufatto ha pareti perimetrali contro terra in c.a., mentre la parete a vista sul lato dell'ingresso è rivestita in pietra (fotografie nn.16 e 17).</p>
<i>Copertura</i>	<p>materiale: c.a./latero-cemento condizioni: buone</p> <p>Note: il solaio piano di copertura dell'autorimessa è presumibilmente in c.a. pieno o in latero-cemento, mentre la gronda, presente sul lato dell'accesso al box, è realizzata con travetti in legno, assito perlinato, manto di copertura in cementegole e lattonerie in lamiera preverniciata colore testa di moro (visibili nelle fotografie nn.16, 17 e 18). Attualmente al di sopra del solaio di copertura del box non è presente uno strato di terreno, ma su tutta la superficie piana è stata posata una guaina bituminosa di protezione dalle infiltrazioni d'acqua meteoriche (visibile nelle fotografie n.18).</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: basculanti materiale: legno e alluminio condizioni: discrete</p> <p>Note: la basculante dell'autorimessa ha struttura in alluminio con rivestimento</p>

	esterno in doghe di legno di colore scuro ed è dotata di due maniglie/serrature colore ottone per la chiusura (visibile nelle fotografie nn.16 e 17). Le condizioni generali della basculante esterna sono ancora discrete; è solo rovinata dall'irraggiamento solare e necessiterebbe di una carteggiatura e verniciatura.
<i>Pavimentazione interna</i>	<p>materiale: battuto di cemento</p> <p>condizioni: discrete</p> <p>Note: il pavimento interno all'autorimessa è costituito da una pavimentazione industriale di colore grigio (visibile nelle fotografie nn.17 e 19). Le condizioni della pavimentazione interna si possono ritenere ancora in buone, compatibilmente con l'usura dovuta all'utilizzo dei locali da parte degli utilizzatori.</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	presumibilmente entrambi originari dell'epoca di costruzione dei manufatti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	<p>MAGAZZINO/DEPOSITO: all'interno del locale legnaia è presente solamente un punto luce, realizzato con un neon a soffitto (visibile nella fotografia n.8) ed alimentato da un cavo volante esterno allacciato presumibilmente all'impianto fotovoltaico; tale impianto "fai da te" non è a norma ed è ovviamente privo di qualsiasi dichiarazione di conformità. In copertura esiste un impianto fotovoltaico costituito da 24 pannelli solari (visibili nella fotografia n.4) e dotato di tutta la componentistica necessaria (visibile nelle fotografie n.10 e 11); si precisa che l'impianto fotovoltaico è stato escluso dalla valutazione del bene e quindi non è incluso nel prezzo di vendita dell'immobile.</p> <p>BOX DOPPIO: anche all'interno dell'autorimessa è presente solamente una presa/interruttore che comanda un unico punto luce a soffitto (visibile nella fotografia n.20), alimentato da un cavo volante allacciato presumibilmente all'impianto elettrico del fabbricato principale. Trattandosi di un impianto "fai da te" non è a norma ed è ovviamente privo di qualsiasi dichiarazione di conformità.</p>
Impianto di riscaldamento	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO, in entrambi gli immobili.
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO, per entrambi gli immobili.

3. PRATICHE EDILIZIE

Le informazioni sotto riportate sono state estratte dagli originali delle pratiche/autorizzazioni edilizie del Comune di Vilminore di Scalve, 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: 57/83

Intestazione: "OMISSIS"

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un nuovo manufatto da adibire a legnaia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/06/1983 al n. di prot. 96

Rilascio in data 14/07/1983 al n. di prot. 96

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il piccolo manufatto destinato a legnaia (vedasi Allegato 4G - fotografia n.4 in cui la legnaia è contornata in rosso, per distinguerla dagli altri fabbricati agricoli esistenti, di cui si dirà di seguito) è stato oggetto della C.E. n. 57/83 del 14.07.1983, reperita in sede di accesso agli atti (Allegato 4C), che autorizzava la costruzione di un piccolo fabbricato accessorio al fabbricato principale, con destinazione legnaia. Tale concessione è stata rilasciata a nome di tutti e tre i fratelli ("OMISSIS"), comproprietari per 1/3 ciascuno. La pratica edilizia è ridotta solo alla C.E. rilasciata ed al disegno di progetto. La sagoma del fabbricato realizzato è conforme al progetto depositato, tuttavia dal sopralluogo e rilievo sul posto, risulta che essa è stata costruita di dimensioni leggermente superiori a quanto autorizzato (le misure interne dell'esistente risultano di 490 x 360 cm, contro i 450 x 310 cm autorizzati dalla pratica edilizia citata). L'altezza è conforme, mentre la porta d'ingresso è stata spostata dal lato sud al lato est, mentre la finestra sul lato ovest è attualmente tamponata. Tale difformità sulle dimensioni del fabbricato, realizzato, verosimilmente fin dall'origine, di misura un po' maggiore rispetto all'autorizzato, non consente di dichiarare la piena conformità edilizia del bene. La legnaia è stata poi regolarmente accatastata.

Numero pratica: 8/94

Intestazione: "OMISSIS"

Tipo pratica: Pratica edilizia

Per lavori: già eseguiti inerenti la costruzione di due manufatti agricoli adiacenti alla legnaia

Oggetto: Concessione in sanatoria

Presentazione in data 24/01/1994 al n. di prot. 147

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: attorno alla legnaia esistono poi altri due fabbricati, uno adiacente sul lato nord (destinato a deposito macchine agricole e foraggio - fotografia n.5) ed uno sul lato nord-est (destinato a deposito attrezzi agricoli e legname - fotografie nn.12 e 13). Per tali fabbricati i fratelli "OMISSIS" in data 24.01.1994, con domanda protocollata al n. 147, avevano richiesto il rilascio di una concessione in sanatoria per fabbricati agricoli destinati alla loro attività privata agricola, già in gran parte realizzati al momento della domanda. Nel frattempo, rispetto all'epoca di costruzione della legnaia, tutta l'area su cui sorge la legnaia ed i fabbricati adiacenti, era entrata a far parte del Parco delle Orobie. La Regione Lombardia rigettò però la domanda in data 28.02.1994, ritenendo sufficiente la legnaia già autorizzata e realizzata per l'attività dei richiedenti (Allegato 4D). I fabbricati oggetto della richiesta di sanatoria respinta, sono tuttavia rimasti in situ, senza essere né demoliti, né accatastati e insistono sul mappale 1147. Non essendo stati accatastati non sono stati oggetto di pignoramento e sono da ritenersi abusivi. Non vengono pertanto stimati, nemmeno in deprezzamento. Si è comunque ritenuto opportuno dare atto della situazione esistente, visto che tali fabbricati compaiono nelle fotografie e sono adiacenti alla legnaia (la cui falda del tetto sul lato sud prosegue come copertura del deposito adiacente sul lato nord e su cui sono stati installati 18 pannelli solari, non inseriti nella stima), che è invece oggetto di perizia e di stima. Si allegano inoltre i disegni della domanda di C.E. in sanatoria (Allegato 4D), per poter individuare e comprendere correttamente la situazione in essere.

Numero pratica: 16/73

Intestazione: "OMISSIS"

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: di sistemazione interna del fabbricato esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/04/1973

Rilascio in data 30/05/1973

NOTE: l'autorimessa in questione non è stata certamente realizzata ante 1967, contestualmente al fabbricato principale. Lo ho potuto verificare in sede di accesso agli atti, in quanto il Comune ha reperito la prima pratica edilizia sul fabbricato in via Manina 14A, costituita dalla Licenza di Costruzione n. 16 del 30.05.1973 (Allegato 4E). In questa licenza (vedasi tavola allegata) era richiesto un piccolo ampliamento costituito da un blocco di servizi igienici realizzati ai piani primo e secondo (con solaio in sottotetto), mentre al piano terra veniva realizzato solo il pilastro di sostegno dell'angolo di questo nuovo blocco. Tale pilastro cade ora proprio all'interno del box oggetto di perizia (visibile nella fotografia n.19), che sulla tavola non è però individuato, né in pianta, né sul prospetto. Non sono poi state reperite altre pratiche edilizie dedicate a questo box, né l'esecutato è stato in grado di fornirne, limitandosi a segnalare che ritiene che sia stata fatta costruire / costruita dai fratelli maggiori, quando lui

era piccolo.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

MAGAZZINO/DEPOSITO: le difformità riscontrate sulle dimensioni del fabbricato, realizzato, verosimilmente fin dall'origine, di misura un po' maggiore rispetto all'autorizzato, non consente di dichiarare la piena conformità edilizia del bene.

BOX DOPPIO: il Comune mi ha messo a disposizione anche la C.E. n. 1/86 del 05.06.1986, avente per oggetto il cambio di destinazione dell'appartamento a piano terra da residenza a negozio. Ma anche in questa pratica non è evidenziata l'esistenza dell'autorimessa, nemmeno della sagoma del fabbricato riportata nell'estratto mappa inserito nei disegni della pratica. La planimetria catastale dell'autorimessa risale al 1988, quando è stata variata anche la sagoma del fabbricato inserito in mappa, con la sporgenza dell'autorimessa. Pertanto essa potrebbe forse essere realizzata nel periodo compreso fra il 1986 e il 1988, oppure prima, ma in tal caso senza accatastamento e modifica della sagoma del fabbricato in mappa. In qualsiasi caso evidentemente senza una specifica autorizzazione edilizia. Si segnala che l'autorimessa è stata in qualche modo denunciata in Comune nella DIA n. 82/06 del 21.11.2006, visionata in sede di accesso agli atti e presentata da "OMISSIS" per nuovi lavori sull'appartamento al piano terra, in cui nei disegni dei prospetti sud ed est viene genericamente rappresentata come esistente. Tuttavia quella non era una pratica destinata alla costruzione o sanatoria dell'autorimessa e quindi non sembra sufficiente a legittimarla. Pertanto, alla luce di questa disamina, l'autorimessa risulterebbe realizzata in maniera abusiva e richiederebbe una SCIA o un PdC in sanatoria. Ho interpellato in merito la funzionaria dell'Ufficio Tecnico Comunale di Vilminore, ma, trattandosi di questione di difficile definizione, per avere un parere preventivo sulla sanabilità e sugli eventuali costi mi è stato richiesto di istruire sostanzialmente una pratica edilizia, che fra l'altro dovrebbe interessare l'intero fabbricato, trattandosi di autorimessa in comproprietà fra i proprietari dell'intero stabile. Trattandosi infatti di box seminterrato, eseguito evidentemente in periodo in cui non era ancora vigente la Legge Tognoli (del 1989), sarà verosimilmente necessario in base alla destinazione urbanistica della zona (TC/B1 R, vedasi estratto di PGT con relative NTA allegate come Allegato 4F), determinare la capacità edificatoria del lotto di pertinenza del fabbricato e il volume - suddiviso per destinazione - già realizzato per il fabbricato e verificare se vi sia disponibilità per sanare l'autorimessa. Inoltre la zona dell'autorimessa risulta ora anche soggetta a vincolo idrogeologico e a ulteriori limitazioni perché parzialmente interessata da vincolo per presenza di reticolo idrico minore, rappresentato dalla valletta che scorre in vicinanza. Stante la complessità dell'accertamento, relativo anche ad un immobile di limitato valore e in comproprietà con terzi non eseguiti, che - sulla base delle dichiarazioni dell'esecutato - dovrebbero anche esserne gli utilizzatori esclusivi, si ritiene che non possa rientrare nell'ordinaria diligenza dell'incarico peritale e ci si limita quindi alla dettagliata descrizione della situazione già sopra effettuata.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia, che, se ne ricorreranno i presupposti (da verificarsi con istruttoria di una specifica pratica edilizia finalizzata ad un parere preventivo, anche informale), dovrà essere ottenuta tramite pratica edilizia di sanatoria con modalità e costi da definire. Prudenzialmente si procederà a rilevante abbattimento del valore dell'immobile per tener conto di questa situazione.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	ambiti del tessuto consolidato di ampliamento urbano TC/B1R (Tav. 2.1 pr)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30 delle NTA del Piano delle Regole (Allegato 4F)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si veda art. 30 delle NTA del PdR
Rapporto di copertura:	si veda art. 30 delle NTA del PdR
Altezza massima ammessa:	si veda art. 30 delle NTA del PdR

Volume massimo ammesso:	si veda art. 30 delle NTA del PdR
Altro:	per le tipologie di interventi ammessi sugli immobili in oggetto si veda nel dettaglio l'art. 30 delle NTA del Piano delle Regole (Allegato 4F).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

MAGAZZINO/DEPOSITO: il piccolo fabbricato destinato a legnaia è correttamente accatastato nella planimetria catastale (Allegato 4A), fatta eccezione per la finestra sul lato sud-ovest che attualmente è stata tamponata (fotografia n.5), ma che non modifica in alcun modo la consistenza e la rendita catastale dell'immobile.

BOX DOPPIO: il box è correttamente rappresentato nella planimetria catastale (Allegato 4B), reperita tramite l'esecutato. Non è infatti risultata disponibile dal portale telematico dell'Agenzia del Territorio. Tuttavia, visto che la planimetria citata nell'atto divisionale del Notaio Ambrosetti (Allegato 3C) è stata reperita e corrisponde alla situazione rilevata in situ durante le operazioni peritali, si dichiara la conformità catastale dell'immobile. Per sistemare il problema dell'indisponibilità sul portale telematico, sarà necessario effettuare un'istanza all'Agenzia del Territorio per rasterizzare la planimetria; il costo di tale operazione, comprensivo di oneri, viene stimato in 150 €, da portare in detrazione dal valore di stima del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" (quote di 1/3 di piena proprietà del mappale 1147 su cui insiste il magazzino/deposito ed il box doppio).

Proprietario ante ventennio ad oggi.

In forza di denuncia di successione registrata all'Uff. del registro di Clusone ai nn. 54/265; trascritto a Bergamo in data 16/01/1970, ai nn. 674/567.

Note: la quota di 1/3 di piena proprietà del terreno (mapp. 1147) sul quale sono stati costruiti il magazzino/deposito ed il box doppio oggetti di stima è pervenuta all'esecutato, sig. "OMISSIS", in seguito a denuncia di successione, registrata a Clusone al n.54, vol. 265 e trascritta a Bergamo il 16.01.1970 ai nn. 674/567, del padre "OMISSIS" deceduto a Bergamo il 05.07.1969. Il magazzino/deposito è stato regolarmente costruito con C.E. n.57/83 (Allegato 4C) dai tre fratelli "OMISSIS", mentre per il box doppio adiacente all'edificio principale non è stata reperita nessuna pratica autorizzativa per la sua costruzione.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" e "OMISSIS"; Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 30/12/2020 ai nn. 61433/9533;

Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 185.781,79;

Note: l'ipoteca grava su tutti i beni immobili facenti parte del Lotto 4.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" e "OMISSIS"; Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto in data 22/01/2025 ai nn. 2666/1926;

Note: il pignoramento grava su tutti i beni immobili facenti parte del Lotto 4.

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:

no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti, in quanto l'edificio principale non costituisce un

condominio.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti, in quanto l'edificio principale non costituisce un condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, il magazzino/deposito essendo un immobile rurale adibito a legnaia non è accessibile da persone diversamente abili.

Analogamente il box doppio non è accessibile da persone diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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 dei due manufatti è stato effettuato in seguito ad un rilievo sommario delle misure dei locali in fase di sopralluogo e dalle schede catastali in scala.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino/deposito	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		23,00		23,00

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.

Box doppio in parallelo	Posto al piano seminterrato Composto da n.2 posti auto + zona deposito laterale Sup. utile: 25 mq Valore a corpo: € 15.000,00
-------------------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si è formato un lotto separato per le quote di 1/3 della legnaia (foglio 20, mapp. 2211) e del box doppio (foglio 20, mappale 1147, sub. 4) adiacente al fabbricato principale, in quanto tali immobili non sono comodamente divisibili e non essenziali per l'appartamento (mappale 1147, sub. 10), che con l'autorimessa pertinenziale (foglio 20, mappale 2677, sub. 4) e il posto auto coperto (non accatastato), entrambi in uso esclusivo in comproprietà da dividere, costituiscono il Lotto 3, che è completo ed autonomo. Inoltre, da quanto dichiarato dall'esecutato, il box 1147/4 è di fatto in uso esclusivo ai suoi due fratelli e alle loro famiglie, che, in qualità di comproprietari di entrambi i beni, utilizzano anche la legnaia e i fabbricati ad essa adiacenti. Pertanto su tali immobili sarà eventualmente possibile consentire/valutare l'acquisizione della quota dell'esecutato da parte dei fratelli o familiari, che già utilizzano i beni.

11. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Nel corso del sopralluogo, avvenuto in data 26.05.2025, era presente la moglie dell'esecutato "OMISSIS", la quale mi ha consentito di accedere agli immobili per svolgere le operazioni peritali ed ha fornito tutte le informazioni utili relative ai beni oggetto di pignoramento. L'esecutato ha dichiarato che, pur essendo comproprietario del box (che può ospitare solo due auto, oltre ad una parte ad uso deposito), esso è utilizzato in maniera esclusiva dagli altri due fratelli. L'uso della legnaia è comune a tutti gli utilizzatori dell'edificio principale.

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 Catasto di Bergamo, comune di Vilminore di Scalve;

Ufficio tecnico di Vilminore di Scalve (BG);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valore medio usato per appartamenti in centro semirecenti (21-50 anni) in Comune di Vilminore di Scalve (BG): 600-900 €/mq (listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2024);

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2024 (patrocinato Provincia, Comune, Università di Bergamo e principali associazioni provinciali);
Valori OMI;
Annunci immobiliari vari.

12.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino/deposito	23,00	€ 150,00	€ 3.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del magazzino/deposito (quota intera 1/1)			€ 3.450,00
Valore a corpo box (quota intera 1/1)			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 18.450,00
Valore complessivo diritto e quota di proprietà di 1/3 di entrambi i beni			€ 6.150,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 30% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (principalmente per incertezze sulla sanabilità e sugli eventuali costi): - € 5.535,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (ricomprese nella riduzione praticata al punto precedente): € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 12.915,00

Valore diritto e quota di proprietà di 1/3 di entrambi i beni € 4.305,00



12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 4.300,00



Allegati LOTTO 4:

- ALLEGATO 4A: copia della scheda e della visura catastale del magazzino/deposito attualmente vigenti e presenti in catasto;
- ALLEGATO 4B: copia della scheda e della visura catastale del box doppio attualmente vigenti e presenti in catasto;
- ALLEGATO 4C: copia della C.E. n.57/83 del 14.07.1983 per la costruzione della legnaia, estratti degli elaborati grafici di progetto;
- ALLEGATO 4D: copia estratti degli elaborati grafici della P.E. n.8/94 del 24.01.1994 in sanatoria per fabbricati accessori non rilasciata, comunicazione di rigetto della richiesta da parte della Regione Lombardia;
- ALLEGATO 4E: copia della L.C. n.16/73 del 30.05.1973, estratti degli elaborati grafici di progetto;
- ALLEGATO 4F: estratto del PGT e delle relative NTA vigenti con la posizione degli immobili individuata con cerchio rosso;
- ALLEGATO 4G: documentazione fotografica degli immobili.

Lovere, 23-07-2025



L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Facchinetti

