Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 484/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRì

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Marcello Schiavone
Codice fiscale: SCHMCL72M29F052F
Partita IVA: 01178640775
Studio in: VIA ISSER 11 - 24047 Treviglio
Telefono: 328-8936606
Email: ing.schiavone@yahoo.it
Pec: marcello.schiavone@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Ghisalba (BG)**
Località/Frazione
Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18

INDICE

Lotto: 1 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 5
Corpo: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T 5
Corpo: B) Box auto al PS1 5
2. DESCRIZIONE 6
DESCRIZIONE GENERALE 6
Corpo: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T 6
Corpo: B) Box auto al PS1 10
3. PRATICHE EDILIZIE 13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 15
Corpo: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T 15
Corpo: B) Box auto al PS1 15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 15
Corpo: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T 15
Corpo: B) Box auto al PS1 16
5. CONFORMITÀ CATASTALE 17
Corpo: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T 17
Corpo: B) Box auto al PS1 17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 17
Corpo: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T 17
Corpo: B) Box auto al PS1 17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 19
Corpo: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T 19
Corpo: B) Box auto al PS1 19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 20
Corpo: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T 20
Corpo: B) Box auto al PS1 21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 21
11. STATO DI POSSESSO 21
Corpo: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corpo: B) Box auto al PS1 22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 22
Criterio di stima 22
Fonti d'informazione 22
Valutazione corpi 22
Adeguamenti e correzioni della stima 23
Prezzo base d'asta del lotto 23
Regime fiscale della vendita 24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2025 alle 10:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Marcello Schiavone
Data nomina: 18-11-2024
Data giuramento: 19-11-2024
Data sopralluogo: 05-12-2024
Cronologia operazioni peritali: Dopo aver controllato la completezza della documentazione presente nei fascicoli, procedevo ad espletare le seguenti attività:
11-11-2024: contattavo il custode avv. Bertino Lorenzo per organizzare l'inizio delle attività peritali;
19-11-2024: inviavo richiesta di certificati di residenza degli esecutati al comune di Pozzo d'Adda;
19-11-2024: richiedevo copia dell'atto di compravendita al notaio;
29-11-2024: si teneva il primo tentativo di accesso ai luoghi: in tale circostanza si veniva a conoscenza che l'immobile fosse abitato da inquilini e non dagli esecutati;
05-12-2024: si teneva con successo il secondo tentativo di accesso ai luoghi per effettuare le verifiche richieste nei quesiti peritali in presenza del custode, degli esecutati e dei conduttori;
09-12-2024: Formalizzavo a mezzo PEC la richiesta di accesso agli atti al comune di Ghisalba per consultare gli atti autorizzativi riferiti agli immobili pignorati;
15-01-2025: Raggiungevo l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghisalba per consultare la documentazione richiesta;
20-01-2025: Richiedevo a mezzo mail all'amministratore condominiale le informazioni riguardanti i beni pignorati (spese ordinarie, straordinarie, millesimi di proprietà, ecc.);
29-01-2025: Formalizzavo a mezzo PEC indirizzata al notaio Luosi, la richiesta di copia della convenzione urbanistica Trascritta a Bergamo ai n.ri 80788/48998;
Avendo raccolto tutti gli elementi necessari, continuavo le attività peritali nel mio studio rispondendo nel presente elaborato, ai quesiti posti dal giudice.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Ghisalba (BG)**
Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18

Lotto: 1 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ghisalba (BG) CAP: 24050, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata in regime di comunione dei bani con il sig. OMISSIS (BZGLCN80B82Z129B) che detiene la rimanente quota pari ad 1/2

1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) proprietario per 1/2 OMISSIS (OMISSIS) proprietaria per ½. I signori di cui sopra sono coniugati in regime di comunione dei beni, foglio 5, particella 4981, subalterno 8, scheda catastale Dichiarazione protocollo n.BG0231767 del 04/07/2008, indirizzo Via Carlo Alberto dalla Chiesa, piano T-1, comune Ghisalba, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 82, rendita € € 464,81
Derivante da: Atto di compravendita del notaio Dott. OMISSIS (Rep. n.128.803 e Racc. n. 21.763) Registrato a Milano il 30/07/2009 al n.19734 Serie 1T
Confini: a nord proprietà di cui al sub.15 e proprietà di cui al sub.3, ad est parti comuni di cui al sub.1, a sud proprietà di cui al sub.9, ad ovest parti comuni di cui al sub.1 e proprietà di cui al sub.4

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali attuali reperiti tramite il Sistema Telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate (Richiesta n.T416392 del 19-11-2024 per l'appartamento), corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento. In particolare l'appartamento corrisponde a quanto dichiarato all'Agenzia del Territorio - Catasto fabbricati con il protocollo BG0231767 del 04-07-2008 (Allegato n.9).

Identificativo corpo: B) Box auto al PS1.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG) CAP: 24050, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata in regime di comunione dei beni con il sig. OMISSIS (OMISSIS) che detiene la rimanente quota pari ad ½

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) proprietario per 1/2 OMISSIS (OMISSIS) proprietaria per 1/2 I signori di cui sopra sono coniugati in regime di comunione dei beni, foglio 5, particella 4981, subalterno 16, scheda catastale Dichiarazione protocollo n.BG0231767 del 04/07/2008, indirizzo Via Carlo Alberto dalla Chiesa, piano S1, comune Ghisalba, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, superficie 37 mq, rendita € 64,97
Derivante da: Atto di compravendita del notaio Dott. OMISSIS (Rep. n.128.803 e Racc. n. 21.763) Registrato a Milano il 30/07/2009 al n.19734 Serie 1T (Allegato n.5)
Confini: a nord proprietà di cui al sub.15, proprietà di cui al sub.4, ad est parti comuni di cui al Sub.1, a sud proprietà di cui al sub.17, ad ovest terrapieno

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali attuali reperiti tramite il Sistema Telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate (Richiesta n.T412016 del 19-11-2024), corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento. In particolare il box corrisponde a quanto dichiarato all'Agenzia del Territorio - Catasto fabbricati con il protocollo BG0231767 (Allegato n.10).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Piscina Comunale (Buona), Campo sportivo comunale (Buona), Farmacia (Buona), Biblioteca comunale (Buona), Piazza del mercato (Buona), Supermercato CONAD (Buona)
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Bergamo.
Attrazioni paesaggistiche: Laghetto Smeraldo, Paintball.
Attrazioni storiche: Castello di Malpaga, Museo Africano, Castello Martinengo-Colleoni, Chiesa di San Lorenzo..
Principali collegamenti pubblici: Aeroporto di Orio al Serio 17 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale P.T**

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito in un complesso edilizio ricadente nel Comune di Ghisalba (BG) con ingresso in Via Carlo Albero Dalla Chiesa n.18 nella Zona di cui all'art.55 (Ambito residenziale consolidato) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. del comune di Ghisalba adottato con delibera del C.C. n.28 del 05-06-2017 e successive controdeduzioni di cui alla delibera del C.C. n.58 del 16-11-2017. L'intero complesso, denominato "La corte", consta di 4 edifici denominati "A" – "B" – "C" e "D": gli edifici B e C sono allineati e separati dalla rampa veicolare comune di accesso ai box auto al piano interrato, mentre gli edifici A e D sono posti l'uno di fronte all'altro. Gli edifici A e D sono identici e formati entrambi da n.4 appartamenti ciascuno, distribuiti su due livelli fuori terra. Gli edifici B e C sono speculari rispetto al corsello carrabile centrale ed ognuno ospita 5 appartamenti. Il cespite oggetto della presente procedura è al primo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano del corpo C, all'estremità sud, per cui ha tre lati liberi ed uno (nord) confinante con altra proprietà.
L'intero complesso immobiliare si trova in una strada a fondo chiuso (Via Carlo Alberto Dalla Chiesa) accessibile da Via Paolo Borsellino. É posto quindi in una posizione piuttosto periferica caratterizzata dalla presenza di numerosi parcheggi auto non a pagamento lungo tutta la stessa via Carlo Alberto Dalla Chiesa. Per le caratteristiche dell'arteria descritta, il traffico è molto limitato ed è costituito fondamentalmente dal transito dei residenti.
L'intero complesso edilizio è posto alla fine della strada con i fabbricati B e C posti frontalmente alla stessa arteria mentre, i corpi A e D sono posti alle estremità dei due precedenti ma posizionati parallelamente alla carreggiata. L'intero complesso immobiliare è delimitato su via Carlo Alberto Dalla Chiesa, da ringhiera in ferro realizzata con listelli verticali laccati grigio ancorati ad un parapetto cementizio. L'ingresso pedonale è garantito da due cancelletti aventi le stesse caratteristiche costruttive della recinzione: quello al civico 18 serve i fabbricati C e D mentre, quello al civico 20 serve i fabbricati A e B. Il cancello della rampa carrabile, posta tra i due cancelli pedonali, ha le stesse caratteristiche costruttive ed è costituita da due ante motorizzate.
Il cancello pedonale si apre su un viale condominiale pavimentato con marmetti quadrati in cemento per esterno delimitato dal lato strada da un cordoletto in listelli di cemento e dal lato interno dalla solita ringhiera ancorata ad un muretto cementizio. La parte condominiale racchiusa tra il cordolo del viale e la ringhiera perimetrale (fronte strada) è piantumata ed in buono stato di conservazione. Percorrendo il vialetto pedonale, sul lato sinistro di aprono n.3 cancelletti che consentono l'accesso alle rispettive proprietà caratterizzate ognuna dalla presenza di un'area antistante di proprietà esclusiva. Il cancelletto di accesso alla proprietà pignorata, si trova alla fine del vialetto pedonale. Tutti i cancelletti sono in ottimo stato di conservazione e completi di campanello.
I n.4 fabbricati che costituiscono il complesso immobiliare "La Corte" sono privi di impianto ascensore per cui, l'accesso ai due appartamenti al piano primo del corpo "C" (come degli altri corpi), avviene mediante le rispettive scale esterne di proprietà esclusiva che si aprono oltre i rispettivi cancelletti interni.
Esternamente il complesso immobiliare si presenta in buono stato di conservazione con le facciate ricoperte di intonaco pigmentato crema chiaro e verde chiaro.
Il fabbricato "C" ha struttura portante in c.a., solai latero cementizi e tamponamenti perimetrali in muratura; ha copertura a doppia falda di tipo tradizionale, gronde, pluviali e scossaline in preverniciato marrone. É costituito da n. 2 piani in elevazione oltre ad un piano interrato adibito ad autorimesse.

Superficie complessiva di circa mq **99,27**
E' posto al piano: Primo
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 5, P.lla 4981, Sub.8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si sviluppa su un unico livello, al piano primo con ingresso posto sul prospetto ovest del fabbricato delimitato da un portone in legno (100x210) cm color noce che viene chiuso soltanto nelle ore notturne o in assenza degli inquilini in quanto, nelle ore diurne, appena oltre la suddetta porta blindata, vi è una porta-finestra con telaio in legno ad una sola anta con un'ampia specchiatura centrale per ottimizzare l'illuminazione naturale del soggiorno. L'ingresso infatti, si apre direttamente sul soggiorno (18,91 mq) esposto ad ovest con affaccio sul loggiato antistante l'ingresso (14,78 mq) mediante la porta vetrata d'ingresso e la porta-finestra a due ante (160x240) cm. Dal soggiorno si accede direttamente alla cucina (9,53 mq) posta all'angolo sud/ovest del fabbricato con unico affaccio sull'antistante loggiato ad ovest mediante porta-finestra (100x240) cm. Sulla parete est del soggiorno (ovvero di fronte alla porta di ingresso) è presente una porta a scrigno che consente l'accesso al disimpegno (2,20 mq) che separa la zona giorno dalla zona notte (camera da letto matrimoniale, camera da letto, bagno). La zona giorno (soggiorno e cucina) ha le stesse finiture del disimpegno, ovvero piastrelle in ceramica beige chiaro, con zoccolino in legno scuro, pareti laterali e soffitti ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. Nel disimpegno si aprono le porte per accedere alla camera da letto matrimoniale (a sud), al vano bagno (ad est) e all'altra camera da letto (a nord). La camera da letto matrimoniale (14,10 mq) occupa la parte sud/est dell'appartamento per cui ha due pareti esterne: a sud e ad est. Sulla parete est si apre la porta-finestra (140x240) cm con affaccio sul balcone (9,10 mq) che corre lungo tutto il prospetto est. La camera ha pavimento in listelli di parquet posati a correre, pareti laterali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. L'altra camera da letto di dimensioni più contenute (10,78 mq) si sviluppa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

invece all'angolo nord/est. Ha infatti la parete nord confinante con l'appartamento adiacente e la parete est esterna: su quest'ultima si apre la porta-finestra (100x240) cm che consente l'accesso al balcone comune con camera da letto matrimoniale. Le finiture di questa camera sono identiche a quelle della camera da letto matrimoniale ovvero pavimento in listelli di parquet, pareti laterali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. Interposto tra le due camere da letto, c'è il vano bagno (5,15 mq) con affaccio ad est mediante finestra ad una sola anta (60x140) cm, completo di sanitari tradizionali (poggiati a terra) in ceramica bianca, piatto doccia con tre pareti perimetrali in muratura ed una costituita dalla porta che ne consente l'accesso, rubinetteria a miscelatori. Le pareti laterali sono rivestite con piastrelle chiare con una cornice con elementi floreali che corre superiormente lungo tutto il perimetro del vano, fino ad una quota di 2,20 mt, mentre le ultime due file inferiori sono caratterizzate da piastrelle azzurro scuro della stessa tipologia del pavimento. La rimanente parte ed il soffitto sono ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca.
I due balconi (ad est ed ovest) hanno le stesse finiture ovvero parapetti in parte in muratura con corrimano superiore in marmo ed in parte caratterizzati dalla presenza di una ringhiera in ferro laccato beige chiaro. Dal loggiato ovest si accede poi mediante un'unica rampa di scale, al piano terra ove è presente un giardino di proprietà esclusiva (16,27) di forma irregolare, tendente al triangolo. Tra il suddetto giardino ed il vano scala, è presente un vialetto di proprietà esclusiva che collega la rampa di scale per l'accesso all'appartamento ad un'altra rampa di scale che consente di accedere al box auto al piano seminterrato ed al cancelletto privato al piano terra che si collega poi al vialetto condominiale. Il vialetto privato è delimitato da una parte dalla scala e dall'altra da un muretto che lo separa dalla parte piantumata. Vialetto e balconi hanno la stessa pavimentazione ovvero marmetti chiari di forma quadrata (10x10) cm.
Le finiture dell'appartamento sono di buona qualità. L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, è completo di placche a parete e frutti in plastica bianca completo di quadro elettrico all'ingresso posto nel disimpegno. É dotato di impianto citofonico di tipo tradizionale. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale tradizionale (FER – Modello Ferella Box F24) installata all'esterno sul loggiato ovest e termosifoni in alluminio privi di valvole termostatiche. Completano l'impianto termico il cronotermostato installato in soggiorno. È altresì presente un impianto di climatizzazione (Pompa di calore) totalmente elettrico costituito da un unico split posto in soggiorno e unità esterna posta sul balcone ad est (Marca Bosch - Modello AE-X9SSR) che consente sia il riscaldamento che il raffrescamento. Le due camere da letto hanno comunque la predisposizione per l'installazione degli split. Da segnalare la presenza nella camera da letto matrimoniale, di una piccola cassaforte a muro.
L'intero cespite, pur se caratterizzato da finiture non di pregio, è in ottimo stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Ferro** apertura: **manuale** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **Anta singola, doppia** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **A battente e scorrevole** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosta**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **Cotto** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **Cotto e parquet** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Portoncino blindato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **foderato con piastrelle fino ad una quota di 220 cm. La restante parte è ricoperta di intonaco civil** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina, disimpegno, soggiorno, camere** materiale: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **rampa unica esterna** rivestimento: **marmo con pigmentazione richiamante al granito** condizioni: **buone**
Impianti	
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **Split a parete** condizioni: **buone** conformità: **Non è stata rinvenuta documentazione in merito**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: Si faccia riferimento all'allegato n.15
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: Si faccia riferimento all'allegato n.14
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Si faccia riferimento all'allegato n.17

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Si faccia riferimento alla convenzione integrale riportata in allegato n.23
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale con termosifoni nei vari vani
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007-12-31
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Si faccia riferimento all'allegato n.17. Dall'analisi delle prove fumi si evince che la caldaia (Marca FER, modello Ferella box F24 matricola 0702I81049) pare sia stata installata il 31-12-2007 ma nel libretto di impianto (VG5HX50526794703) è riportato come anno di installazione il 2017
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Monosplit installato nel soggiorno (SHARP Model AE-X9SSR)
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B) Box auto al PS1**

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito in un complesso edilizio ricadente nel Comune di Ghisalba (BG) con ingresso in Via Carlo Albero Dalla Chiesa n.18 nella Zona di cui all'art.55 (Ambito residenziale consolidato) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. del comune di Ghisalba adottato con delibera del C.C. n.28 del 05-06-2017 e successive controdeduzioni di cui alla delibera del C.C. n.58 del 16-11-2017. L'intero complesso, denominato "La corte", consta di 4 edifici denominati "A" – "B" – "C" e "D": gli edifici B e C sono allineati e separati dalla rampa veicolare comune di accesso ai box auto al piano seminterrato, mentre gli edifici A e D sono posti l'uno di fronte all'altro. Gli edifici A e D sono identici e formati entrambi da n.4 appartamenti ciascuno distribuiti su due livelli fuori terra. Gli edifici B e C sono speculari rispetto al corsello carrabile centrale ed ognuno ospita 5 appartamenti. Il cespite oggetto della presente procedura è al piano interrato del corpo C.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'intero complesso immobiliare si trova in una strada a fondo chiuso (Via Carlo Alberto Dalla Chiesa) accessibile da Via Paolo Borsellino. É posto quindi in una posizione piuttosto periferica caratterizzata dalla presenza di numerosi parcheggi auto non a pagamento lungo tutta la stessa via Carlo Alberto Dalla Chiesa. Per le caratteristiche dell'arteria descritta, il traffico è molto limitato ed è costituito fondamentalmente dal transito dei residenti.
L'intero complesso edilizio è posto alla fine della strada con i fabbricati B e C posti frontalmente alla stessa arteria mentre, i corpi A e D sono posti alle estremità dei due precedenti ma posizionati parallelamente alla carreggiata. L'intero complesso immobiliare è delimitato su via Carlo Alberto Dalla Chiesa, da una ringhiera in ferro realizzata con listelli verticali laccati grigio ancorati ad un parapetto cementizio. L'ingresso pedonale è garantito da due cancelletti aventi le stesse caratteristiche costruttive della recinzione: quello al civico 18 serve i fabbricati C e D mentre, quello al civico 20 serve i fabbricati A e B. Il cancello della rampa carrabile, posta tra i due cancelli pedonali, ha le stesse caratteristiche costruttive ed è costituita da due ante motorizzate.
Il cancello pedonale si apre su un viale condominiale pavimentato con marmetti quadrati in cemento per esterno delimitato dal lato strada da un cordoletto in listelli di cemento e dal lato interno dalla solita ringhiera ancorata ad un muretto cementizio. La parte condominiale racchiusa tra il cordolo del viale e la ringhiera perimetrale (fronte strada) è piantumata ed in buono stato di conservazione. Percorrendo il vialetto pedonale, sul lato sinistro di aprono n.3 cancelletti che consentono l'accesso alle rispettive proprietà caratterizzate ognuna dalla presenza di un'area antistante di proprietà esclusiva. Il cancelletto di accesso alla proprietà esecutata, si trova alla fine del vialetto pedonale. Tutti i cancelletti sono in ottimo stato di conservazione e completi di campanello.
I n.4 fabbricati che costituiscono il complesso immobiliare "La Corte" sono privi di impianto ascensore per cui, l'accesso ai due appartamenti al piano primo del corpo "C" (come degli altri corpi), avviene mediante le rispettive scale esterne di proprietà esclusiva che si aprono oltre i rispettivi cancelletti interni.
Esternamente il complesso immobiliare si presenta in buono stato di conservazione con le facciate ricoperte di intonaco pigmentato crema chiaro e verde chiaro.
Il fabbricato "C" ha struttura portante in c.a., solai latero cementizi e tamponamenti perimetrali in muratura; ha copertura a doppia falda di tipo tradizionale, gronde, pluviali e scossaline in preverniciato marrone. É costituito da n. 2 piani in elevazione oltre ad un piano interrato adibito ad autorimesse.

Superficie complessiva di circa mq **41,91**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 5, P.lla 4981, Sub.16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Il cespite, posto al piano interrato, è raggiungibile a piedi dalla rampa di scale di proprietà esclusiva accessibile dall'area di pertinenza in prossimità del cancello privato al piano terra e con gli autoveicoli, dalla rampa condominiale con affaccio in fondo alla via Carlo Alberto Dalla Chiesa, delimitata da un cancello in ferro a doppia anta con apertura automatizzata. La rampa, caratterizzata da una pendenza moderata, è in calcestruzzo lavorato a spina di pesce per renderla antiscivolo. Oltre la rampa, si apre il corsello scoperto condominiale pavimentato con marmetti di travertino grigio rettangolari, imitato ad ovest dalle porte delle autorimesse condominiali e ad est da un muro di contenimento. Il box oggetto della presente procedura esecutiva è il penultimo muovendosi dalla rampa condominiale verso sud. E' un box doppio in lunghezza (32,59 mq) con altezza utile pari a 2,40 mt. In fondo a destra è presente anche un piccolo ripostiglio illuminato mediante una griglia orizzontate posta al soffitto con affaccio al piano terra. La porta di ingresso (240x255) cm è in lamiera zincata di tipo basculante non motorizzata. La pavimentazione è in battuto di cemento, la parete destra è in prisme a vista, quella sinistra è ricoperta di intonaco civile non rifinito e il soffitto è il tipico salaio predalles. Subito a sinistra oltre la porta di ingresso, è presente una porta REI che conduce alla scala esterna per accedere al piano terra di proprietà esclusiva. E' dotato inoltre di impianto elettrico con tubi portacavi a vista e neon a soffitto posto centralmente per garantire l'illuminazione del vano. Il cespite si presente nel complesso, in buon stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **basculante non motorizzata** materiale: **lamiera zincata** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **box auto** materiale: **da una parte prisme, dall** condizioni: **buone**
Impianti	
Elettrico	tipologia: **canali portacavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Si faccia riferimento alla convenzione integrale riportata in allegato n.23
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Ghisalba (BG) CAP: 24050, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18**
Numero pratica: P2177/2006
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: consistenti nella realizzazione di civili abitazioni in Via Carlo Alberto dalla Chiesa
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/02/2006 al n. di prot. 1119
Rilascio in data 28/06/2006 al n. di prot. P2177/2006
NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.13
Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Ghisalba (BG) CAP: 24050, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18**
Numero pratica: 1376
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: consistenti nella realizzazione di opere di urbanizzazione
Oggetto: D.I.A.
Presentazione in data 23/02/2006 al n. di prot. 1376
Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Ghisalba (BG) CAP: 24050, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18**
Numero pratica: 3021
Intestazione: OMISSIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: in variante al Permesso a costruire n°P2177 del 28-06-2006.
Oggetto: D.I.A.
Presentazione in data 14/05/2008 al n. di prot. 3021
NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.13
Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Ghisalba (BG) CAP: 24050, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18**
Numero pratica: 4267
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Dichiarazione di fine lavori
Per lavori: riguardanti al realizzazione degli edifici denominati C e D
Oggetto: Fine lavori
Presentazione in data 09/07/2008 al n. di prot. 4267
NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.13
Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Ghisalba (BG) CAP: 24050, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18**
Numero pratica: 4268
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Certificato di agibilità
Per lavori: riguardanti i fabbricati C e D
Oggetto: Abitabilità
Presentazione in data 09/07/2008 al n. di prot. 4268
Rilascio in data 24/07/2008 al n. di prot.
NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.13
Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Ghisalba (BG) CAP: 24050, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18**
Numero pratica: P2177/2006
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: consistenti nella realizzazione di civili abitazioni in Via Carlo Alberto dalla Chiesa
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/02/2006 al n. di prot. 1119
Rilascio in data 28/06/2006 al n. di prot. P2177/2006
NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.13
Dati precedenti relativi ai corpi: B) Box auto al PS1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Ghisalba (BG) CAP: 24050, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18**
Numero pratica: 1376
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: consistenti nella realizzazione di opere di urbanizzazione
Oggetto: D.I.A.
Presentazione in data 23/02/2006 al n. di prot. 1376
Dati precedenti relativi ai corpi: B) Box auto al PS1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Ghisalba (BG) CAP: 24050, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18**
Numero pratica: 3021
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: in variante al Permesso a costruire n°P2177 del 28-06-2006.
Oggetto: D.I.A.
Presentazione in data 14/05/2008 al n. di prot. 3021
NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.13
Dati precedenti relativi ai corpi: B) Box auto al PS1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Ghisalba (BG) CAP: 24050, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18**
Numero pratica: 4267
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Dichiarazione di fine lavori
Per lavori: riguardanti al realizzazione degli edifici denominati C e D
Oggetto: Fine lavori
Presentazione in data 09/07/2008 al n. di prot. 4267
NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.13
Dati precedenti relativi ai corpi: B) Box auto al PS1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Ghisalba (BG) CAP: 24050, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18**
Numero pratica: 4268
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Certificato di agibilità
Per lavori: riguardanti i fabbricati C e D
Oggetto: Abitabilità
Presentazione in data 09/07/2008 al n. di prot. 4268
Rilascio in data 24/07/2008 al n. di prot.
NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.13
Dati precedenti relativi ai corpi: B) Box auto al PS1

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ghisalba (BG) CAP: 24050, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18

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

Identificativo corpo: B) Box auto al PS1.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG) CAP: 24050, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ghisalba (BG) CAP: 24050, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	adottato con delibera del C.C. n°28 del 05-06-2017 e controdeduzioni di cui alla delibera del C.C. n° 58 del 16-11-2017
Norme tecniche di attuazione:	Art. 55 (Ambito residenziale consolidato) delle Norme Tecniche di Attuazione (si faccia riferimento all'allegato n.22)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Si faccia riferimento alla convenzione integrale riportata in allegato n.23
Estremi delle convenzioni:	Registrata a Treviglio Atti Pubblici il 19-12-2005 al n.5167 serie 1T e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo in data 21-12-2005 con nota n.80788/48998 (Allegato n.23)
Obblighi derivanti:	Obbligo di progettare e realizzare le opere di urbanizzazione. Si faccia riferimento alla convenzione integrale riportata in allegato n.23
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si faccia riferimento all'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.22)
Rapporto di copertura:	Si faccia riferimento all'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.22)
Altezza massima ammessa:	Si faccia riferimento all'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.22)
Volume massimo ammesso:	Si faccia riferimento all'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.22)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: B) Box auto al PS1.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG) CAP: 24050, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	adottato con delibera del C.C. n°28 del 05-06-2017 e controdeduzioni di cui alla delibera del C.C. n° 58 del 16-11-2017
Norme tecniche di attuazione:	Art. 55 (Ambito residenziale consolidato) delle Norme Tecniche di Attuazione (si faccia riferimento all'allegato n.22)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Si faccia riferimento alla convenzione integrale riportata in allegato n.23
Estremi delle convenzioni:	Registrata a Treviglio Atti Pubblici il 19-12-2005 al n.5167 serie 1T e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo in data 21-12-2005 con nota n.80788/48998 (Allegato n.23)
Obblighi derivanti:	Obbligo di progettare e realizzare le opere di urbanizzazione. Si faccia riferimento alla convenzione integrale riportata in allegato n.23
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si faccia riferimento all'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.22)
Rapporto di copertura:	Si faccia riferimento all'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.22)
Altezza massima ammessa:	Si faccia riferimento all'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.22)
Volume massimo ammesso:	Si faccia riferimento all'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n.22)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ghisalba (BG) CAP: 24050, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18

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

Identificativo corpo: B) Box auto al PS1.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG) CAP: 24050, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/11/2002 al 13/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2005 al 08/02/2006. In forza di Accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2005 al 27/07/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/02/2006 al 27/07/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/11/2002 al 13/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2005 al 08/02/2006. In forza di Accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2005 al 27/07/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/02/2006 al 27/07/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: B) Box auto al PS1

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 28/07/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 05/08/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 135000,00; Importo capitale: € 75000,00;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Note: Durata 10 anni gravante sugli immobili al Foglio 5, P.lla 4981, Sub.8 e Foglio 5, P.lla 4981, Sub.16.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973); A rogito di OMISSIS in data 05/10/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 105932,90; Importo capitale: € 52966,45.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo (Art.77 del D.P.R. n.602 del 1973); A rogito di OMISSIS in data 08/09/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 698521,72; Importo capitale: € 349260,86; Note: Gravante sui beni in Ghisalba individuati in Catasto al Foglio 8, P.lla 4981, Sub.8 e Foglio 5, P.lla 4981, sub.16.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 07/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 04/11/2024 ai nn. OMISSIS.

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Convenzione edilizia del 14-12-2005; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 21/12/2005 ai nn. OMISSIS; A favore del Comune di Ghisalba (BG) gravante sull'intero immobile sito in Ghisalba ed identificato in Catasto al Foglio 9, P.lla 4488 contro OMISSIS Società a Responsabilità Limitata sede di Lodi Codice fiscale OMISSIS.

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Convenzione Edilizia del 14-12-2005; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 21/12/2005 ai nn. OMISSIS; A favore del Comune di Ghisalba (BG) gravante sull'intera proprietà ricadente nello stesso comune ed individuata in Catasto al Foglio 9, P.lla 4489 contro OMISSIS. sede di Cologno al Serio (BG) codice fiscale OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 28/07/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 05/08/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 135000,00; Importo capitale: € 75000,00; Note: Durata 10 anni gravante sugli immobili al Foglio 5, P.lla 4981, Sub.8 e Foglio 5, P.lla 4981, Sub.16.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973); A rogito di OMISSIS in data 05/10/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 105932,90; Importo capitale: € 52966,45.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo (Art.77 del D.P.R. n.602 del 1973); A rogito di OMISSIS in data 08/09/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 698521,72; Importo capitale: € 349260,86; Note: Gravante sui beni in Ghisalba individuati in Catasto al Foglio 8, P.lla 4981, Sub.8 e Foglio 5, P.lla 4981, sub.16.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 07/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 04/11/2024 ai nn. OMISSIS.

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Convenzione edilizia del 14-12-2005; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 21/12/2005 ai nn. OMISSIS; A favore del Comune di Ghisalba (BG) gravante sull'intero immobile sito in Ghisalba ed identificato in Catasto al Foglio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9, P.lla 4488 contro OMISSIS Società a Responsabilità Limitata sede di Lodi Codice fiscale OMISSIS.

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Convenzione Edilizia del 14-12-2005; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 21/12/2005 ai nn. OMISSIS; A favore del Comune di Ghisalba (BG) gravante sull'intera proprietà ricadente nello stesso comune ed individuata in Catasto al Foglio 9, P.lla 4489 contro OMISSIS. sede di Cologno al Serio (BG) codice fiscale OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B) Box auto al PS1

8. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

Identificativo corpo: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T
Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18
Nulla di quanto esposto grava sui beni pignorati

Identificativo corpo: B) Box auto al PS1
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18
Nulla di quanto esposto grava sui beni pignorati

Spese di gestione condominiale:
Identificativo corpo: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ghisalba (BG), Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 417,00.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 118,63 spettanti al proprietario e € 871,43 spettanti al conduttore. Le spese arretrate si riferiscono alla gestione ordinaria (dal 01-05-2024 al 30-04-2025) come evidente dai prospetti rimessi in allegato n.8. Dette spese sono chiaramente riferite sia ai millesimi dell'appartamento che del box auto. Si faccia riferimento all'allegato n.9

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 39,60 Appartamento
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: E' stato reperito un vecchio Attestato di Certificazione Energetica (Prot. 16113-000017-08) risalente al 4 luglio 2008 per cui non più valido in quanto, detti attestati hanno una validità di 10 anni. La classe energetica riporta è D (96,20 Kwh/mq*a). Si faccia riferimento all'allegato n.20
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presenti
Avvertenze ulteriori: Non presenti
Identificativo corpo: B) Box auto al PS1
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG), Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 124,00.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 118,63 spettanti al proprietario e € 871,43 spettanti al conduttore. Le spese arretrate si riferiscono alla gestione ordinaria (dal 01-05-2024 al 30-04-2025) come evidente dai prospetti rimessi in allegato n.8. Dette spese sono chiaramente riferite sia ai millesimi dell'appartamento che del box auto. Si faccia riferimento all'allegato n.9

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 17,8
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Tramite rampa esterna carrabile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presenti
Avvertenze ulteriori: Non presenti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Trattasi di un appartamento al piano primo completo di un giardino di proprietà esclusiva al Piano Terra. Il cespiti sono inseriti in un complesso condominiale denominato la Corte costituito da 4 fabbricati aventi due piani in elevazione oltre ad un piano interrato adibito a cantine e garage. I due fabbricati centrali, in uno dei quali sono inseriti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, constano ognuno di 5 appartamenti, mentre i due fabbricati laterali ospitano ognuno 4 appartamenti per un totale complessivo di n.18 appartamenti oltre box e cantine. L'aera esterna di proprietà condominiale è limitata da una ringhiera in ferro con listelli verticali laccati grigio ancorati ad un muretto in calcestruzzo. E' accessibile mediante un cancello pedonale ed uno carrabile entrambi su Via Carlo Alberto dalla Chiesa. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
A/2: Abitazione di tipo civile al primo piano	sup lorda di pavimento	75,39	1,00	75,39
Balcone esposto ad est	sup lorda di pavimento	9,10	0,33	3,00
Balcone esposto ad ovest	sup lorda di pavimento	14,78	0,33	4,88
		99,27		**83,27**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: Primo - 2024

Zona: Periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori:

A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T 1. Giardino	Posto al piano Terra Composto da nessun vano Sviluppa una superficie complessiva di 16,27 mq Valore a corpo: € **2115** Note: Il valore è stato ricavando considerando usando i coefficienti correttivi che suggeriscono ci attribuire alle aree sterne pertinenziali un valore al mq pari alla decima parte del valore del corrispondente residenziale.

Identificativo corpo: B) Box auto al PS1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
C/6: Box doppio in lunghezza	sup lorda di pavimento	41,91	1,00	41,91
		41,91		**41,91**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box
Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: Primo - 2024

Zona: Periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box doppio in lunghezza

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ghisalba (BG), Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 27/04/2023 per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Registrato a Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Monza il 03/05/2023 ai nn.003191 - serie 3T
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/05/2027
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/02/2027
Data di rilascio: 01/05/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI
Note: Si faccia riferimento all'allegato n.2

Identificativo corpo: B) Box auto al PS1
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG), Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 27/04/2023 per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile
Registrato a Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Monza il 03/05/2023 ai nn.003191 - serie 3T
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/05/2027
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/02/2027
Data di rilascio: 01/05/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.
La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.
La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Primo Semestre 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ghisalba;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI, Tecnocasa, Immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): € 1300 (ovvero valore medio tra € 1.100 e € 1500). Detti valori sono stati ricavati dalla consultazione deli valori immobiliari dichiarati all'Agenzia delle Entrate nell'ultimo anno dividendo il prezzo di acquisto di vari immobili di pari categoria (A/2) per i rispettivi mq. .

12.3 Valutazione corpi:

A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino Ghisalba (BG), Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 112.414,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A/2: Abitazione di tipo civile al primo piano	75,39	€ 1.350,00	€ 101.776,50
Balcone esposto ad est	3,00	€ 1.350,00	€ 4.050,00
Balcone esposto ad ovest	4,88	€ 1.350,00	€ 6.588,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.414,50
Valore corpo			€ 112.414,50
Valore accessori			€ 2.115,00
Valore complessivo intero			€ 114.529,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.529,50

B) Box auto al PS1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Ghisalba (BG), Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.146,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
C/6: Box doppio in lunghezza	41,91	€ 600,00	€ 25.146,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.146,00
Valore corpo			€ 25.146,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.146,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.146,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A) Appartamento al P1 con giardino pertinenziale al P.T	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino	83,27	€ 114.529,50	€ 114.529,50
B) Box auto al PS1	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	41,91	€ 25.146,00	€ 25.146,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.967,55

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

Valore di stima:
Valore intero medio ponderale € 125.707,95
Valore diritto e quota € 125.707,95

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 125.707,95**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12.6 Regime fiscale della vendita

Non soggetto ad iva

Allegati

1_Certificati di residenza degli esecutati rilasciati dal comune di Pozzo d'Adda;
2_Contratto di locazione dei cespiti (appartamento + box auto);
3_Certificati di residenza dei conduttori degli immobili rilasciati dal comune di Ghisalba;
4_Richiesta di accesso agli atti indirizzata al Comune di Ghisalba per poter reperire copia degli atti autorizzativi dei cespiti;
5_Atto di compravendita dei cespiti;
6_Mail indirizzata all'amministratore condominiale per avere informazioni necessarie per redigere svolgere l'attività peritale;
7_Mai di risposta dell'amministratore riportante le informazioni richiesta riguardanti il condominio;
8_Prospetto delle spese condominiali gravanti sui beni pignorati;
9_Planimetra catastale dell'appartamento;
10_Planimetria catastale del box auto;
11_Visura storica dell'appartamento;
12_Visura storica del box auto;
13_Atti autorizzativi riferiti ai cespiti reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Ghisalba;
14_Dichiarazione di conformità dell'impianto del gas-metano;
15_dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
16_Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario;
17_Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento;
18_Dichiarazione di conformità della predisposizione dell'impianto CDZ;
19_Libretto d'impianto riferito all'impianto di riscaldamento;
20_Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento scaduto nel 2018;
21_Estratto di mappa (Foglio 905, P.lla 4981);
22_Estrattp delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T: del Comune di Ghisalba;
23_Convenzione Urbanistica relativa all'area su cui insistono i cespiti;
24_Rilievo metrico dell'appartamento;
25_Rilievo metrico del box;
26_Allegato fotografico;
27_Planimetire e foto del lotto;
28_Perizia versione privacy;
29_Scheda di controllo delle esecuzioni immobiliari;
30_Foglio riassuntivo degli identificativi catastali;
31_Dichiarazione di trasmissione della perizia alle parti.

05-02-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Marcello Schiavone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009