

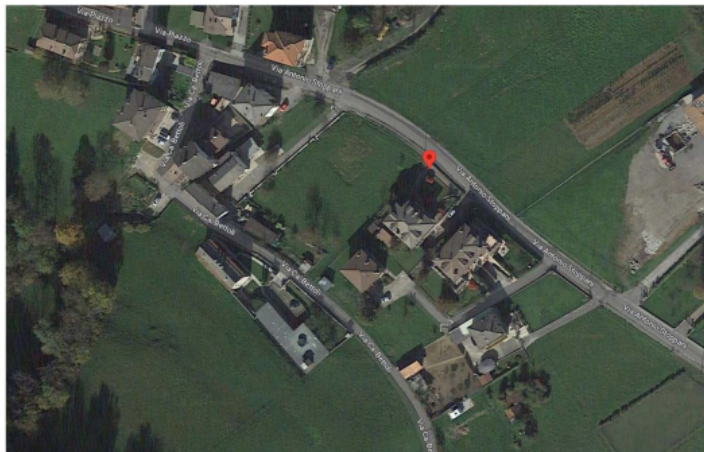
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 156/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Germana Trussardi
Codice fiscale: TRSGMN67E41A794U
Studio in: via Santa Caterina 60 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 231743
Fax: 035 231743
Email: germana.trussardi@libero.it
Pec: germana.trussardi@archiworldpec.it

Beni in **Sant'omobono Imagna (BG)**
Località/Frazione **Cepino**
Via Stoppani 49 - 51

INDICE

Lotto: 001 - Unità al rustico a piano terra e interrato

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

Lotto: 002 - Unità abitativa a piano primo e interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	15
Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	15
2. DESCRIZIONE	16
DESCRIZIONE GENERALE	16
Corpo: A.....	16
Corpo: B.....	19
3. PRATICHE EDILIZIE	20
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	21
Corpo: A.....	21
Corpo: B.....	21
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	22
Corpo: A.....	22
Corpo: B.....	22
5. CONFORMITÀ CATASTALE	23
Corpo: A.....	23
Corpo: B.....	23
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	23
Corpo: A.....	24
Corpo: B.....	24
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	24
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	25
Corpo: A.....	25
Corpo: B.....	25
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	26
Corpo: A.....	26
Corpo: B.....	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	27
11. STATO DI POSSESSO	27
Corpo: A.....	27
Corpo: B.....	27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	27
Criterio di stima	27
Fonti d'informazione	28
Valutazione corpi.....	28
Adeguamenti e correzioni della stima.....	29

Prezzo base d'asta del lotto.....	29
Regime fiscale della vendita	29

Lotto: 003 - Unità al rustico al secondo piano sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	30
Corpo: A.....	30
2. DESCRIZIONE	30
DESCRIZIONE GENERALE	30
Corpo: A.....	31
3. PRATICHE EDILIZIE.....	32
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	33
Corpo: A.....	33
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	33
Corpo: A.....	33
5. CONFORMITÀ CATASTALE	34
Corpo: A.....	34
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	34
Corpo:.....	34
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	34
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	34
Corpo: A.....	34
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	35
Corpo: A.....	35
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	36
11. STATO DI POSSESSO	36
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	36
Criterio di stima	36
Fonti d'informazione	36
Valutazione corpi.....	36
Adeguamenti e correzioni della stima.....	37
Prezzo base d'asta del lotto.....	37

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-09-2023 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Germana Trussardi

Data nomina: 17-04-2023

Data giuramento: 19-04-2023

Data sopralluogo: 15-06-2023

Cronologia operazioni peritali: 26.04.2023 visura ed estrazione atti depositati; 16.05.2023 Istanza visura atti in Conservatoria; 03.05.2023 estrazione telematica planimetrie catastali; 23.05.2023 Visura atti in Conservatoria Registri Immobiliari di Bergamo; 15.06.2023 Sopralluogo congiunto con il Custode e successivi rilievi strumentali per assenza di planimetrie aggiornate e documentazione fotografica; 19.06.2023 deposito comunicazione presso il Tribunale a seguito di accertamento di mancata corrispondenza della proprietà dei beni con i soggetti pignorati; 29.06.2023 Verifiche con accesso agli atti del Comune di Sant'Omobono Terme presso l'ufficio tecnico del Comune; 05.07.2023 Invio di istanza al responsabile dell'ufficio tecnico del Comune per chiarimenti circa le pratiche edilizie e la situazione riscontrata.

Si rimarca che, nel corso delle operazioni peritali, a seguito di segnalazione depositata dalla scrivente il 19.06.2023, in data 26.06.2023 OMISSIS ha emesso atto di rinuncia parziale nei confronti diella Sig.ra OMISSIS per quota di 1/2 degli immobili oggetto di pignoramento in S. Omobono Terme.

Beni in **Sant'omobono Imagna (BG)**
Località/Frazione **Cepino**
Via Stoppani 49 - 51

Lotto: 001 - Unità al rustico a piano terra e interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Bene futuro [F] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51

Note: L'unità non è finita e deve essere completata. In base all'ultima C.E. decaduta per decorrenza dei termini era prevista la destinazione commerciale di tutto il piano terra.

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Si fa presente che, come già segnalato al Giudice dell'esecuzione e all'Avvocato di parte procedente e come risulta dalla relazione notarile agli atti, il restante 50% indiviso di piena proprietà risulta in carico di OMISSIS per atto di donazione da parte di OMISSIS del 27.12.2024 n. 19407/10861 Notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo il 20.01.2015 ai nn. 1822/1261, che, nella presente procedura, non risulta pignorato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Bergamo il 15.05.1991 - proprietà per 1/2 OMISSIS nato a Sant'Omobono Terme il 08.01.1958 - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Berizzi Annamaria, foglio 9, particella 325, subalterno 5, scheda catastale no, indirizzo Via Antonio Stoppani 33, piano T-S1, comune Sant'Omobono Terme, categoria F/3

Derivante da: Variazione Territoriale del 03.02.2020

Confini: A piano terra: corsello e rampa comuni mapp. 325/1- giardino di proprietà esclusiva confinante con altra proprietà - giardino comune - scale comuni mapp. 325/1 - giardino di proprietà esclusiva; A piano interrato: corsello e rampa comuni - mapp. 325/3 - scale comuni mapp. 325/1 - mapp. 325/2 - terrapieno

Note: I dati sono quelli riportati nella documentazione catastale attualmente in atti presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo. Essendo in corso di costruzione non è stata redatta la planimetria catastale.

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

I dati di intestazione non corrispondono. I beni risultano intestati ad OMISSIS e ad OMISSIS per pari quota e non ad OMISSIS e OMISSIS, come riportato nell'atto di pignoramento.

Note generali: Si fa presente che la particella 325 sub. 1 è un bene comune non censibile, costituito da: giardino, rampa box, scale interne.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità è ubicata in villa realizzata nel 1990/91. Si trova nella frazione di Cepino, in zona a bassa edificazione e immersa nel verde. Dalla strada di accesso, via Stoppani, si accede alle unità attraverso due ingressi pedonali ed uno carrabile. L'edificio è costituito da due piani fuori terra più sottotetto agibile ed interrato. Il lotto, tenuto a giardino con vialetti pavimentati, lungo un lato presenta l'ingresso e la rampa che porta

all'autorimessa a piano interrato. L'immobile è in buone condizioni manutentive. L'unità a piano terra, in base all'ultima Variante alla C.E. rilasciata, ha destinazione d'uso commerciale con locale di sgombero a piano interrato e giardino pertinenziale. Tuttavia si fa presente che la Concessione Edilizia, non essendo state ultimate le opere nei termini di legge, è decaduta e bisognerà presentare una nuova pratica edilizia, come meglio descritto nel paragrafo dedicato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Palazzo del Comune (2,5 km), Istituto comprensivo di S. Omobono (2,2 km), Ufficio postale (2,8 km), Ambito di zona ospedaliero (2,4 km), Supermercato (2,7 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Almenno San Salvatore a 10 km.

Attrazioni paesaggistiche: Valle del Brunone e numerose escursioni paesaggistiche.

Attrazioni storiche: Santuario Madonna della Cornabusa.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **A**

L'unità a piano terra ha accesso indipendente pedonale dal civico 49 attraverso giardino di proprietà esclusiva. Il piano interrato è raggiungibile dalle scale interne comuni all'edificio.

L'unità a piano terra si presenta in fase di costruzione, essendo stati realizzati i soli tavolati divisorii e alcuni impianti, ma tutti da rivedere. Sono invece stati realizzati tutti i serramenti esterni in analogia con quelli del piano superiore e di tutto l'immobile nel suo complesso. Esternamente, sul retro dell'edificio, è presente il giardino di proprietà esclusiva, su cui è stata realizzata una tettoia/porticato presumibilmente attorno agli anni '90 (come indicato dal sig. Asiatico Riviero), senza autorizzazione edilizia e non accatastata.

Al piano interrato la superficie di proprietà è collegata all'autorimessa di cui al subalterno 3, per la mancata realizzazione del tavolato divisorio previsto e all'interno della medesima è stato realizzato un piccolo vano ed un wc in difformità dalla C.E. autorizzata. Questo spazio è comunicante con il vano scale attraverso porta REI.

Superficie complessiva di circa mq **182,00**

E' posto al piano: Terra ed interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1990/91

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 325 sub. 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.10 a piano terra e 2.90 a piano interrato

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità non presenta stati di insalubrità o fatiscenza. Deve essere completata e/o ristrutturata mediante opere murarie, impianti, finiture, ecc.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto risulta in parte realizzato, sono presenti i radiatori in alcuni locali, ma non la centrale termica. Va completamente revisionato e completato.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



piano terra



ingresso comune



piano terra



scala interna comune



piano interrato

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1507

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di immobile

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/03/1989 al n. di prot. 1076

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Seguono Variante 1 n. 1627 del 2.05.1990 prot. n. 135, presentata da OMISSIS il 13.12.1989 al n. 4561 di prot. L'ultima C.E. in Variante, è la 2 n. 78 del 27.11.1990 n. 1702 di prot. presentata da OMISSIS il 31.07.1990 n. 3092 di prot.

Numero pratica: 1492

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/02/1989 al n. di prot. 166

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Bene futuro [F] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di tavolati divisorii in difformità da quanto autorizzato con C.E. al piano terra. Mancata chiusura del locale a piano interrato con formazione di piccolo vano interno e

wc.

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Opere interne realizzate in difformità, con decadenza della C.E. rilasciata

Oneri di regolarizzazione	
Pratica di C.E. in Sanatoria	€ 2.500,00
Sanzione	€ 1.000,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Note: Si fa presente che, non essendo stati terminati i lavori di cui alla C.E. 1507/89, la stessa risulta decaduta. Pertanto dovrà essere presentata una pratica edilizia che sani quanto è stato realizzato e una nuova pratica edilizia per il completamento dell'unità, in accordo con il funzionario comunale. In seguito al completamento, dovrà essere richiesta la necessaria agibilità dei locali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Come già specificato nei precedenti capitoli, per la tettoia esterna non è stata fornita dal funzionario tecnico comunale, certezza circa la sua possibilità di sanatoria.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Bene futuro [F] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 3 del 11.03.2019
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 3.5 - AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA - B2 Questi ambiti sono caratterizzati da un tessuto edilizio consolidato con prevalente edificazione semi intensiva. In questi ambiti è consentita l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione. In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire conservando la volumetria preesistente. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: Densità fondiaria if: mc./mq. 1,30 Altezza max: m. 8,50 E' altresì ammesso il raggiungimento di un indice massimo superiore fino al limite di 1,50 mc./mq. previa realizzazione convenzionata di interventi finalizzati al potenziamento infrastrutturale e dei servizi dell'ambito di intervento o, in alternativa previo acquisto dei relativi diritti edificatori dal comune o da soggetti che li detengono ai sensi di quanto disposto dalle presenti norme e da quelle del Piano dei Servizi.
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:	1,3 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8,50 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: La tettoia esterna, realizzata in assenza di concessione edilizia,

ha una profondità di mt 3,50 e una distanza dal confine di mt 3,40 circa. Ai sensi del PGT approvato non sembrerebbero esserci i requisiti per una sua regolarizzazione, tuttavia il funzionario tecnico comunale non ha fornito risposte certe in merito.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Bene futuro [F] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51

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

Note: Poichè l'unità non risulta completata, si ritiene di mantenere la categoria catastale già definita F/3, in corso di costruzione. Per quanto concerne la tettoia esterna, poichè dalla risposta al quesito posto al funzionario tecnico comunale, allegato alla presente, non è risultato chiaro se il bene sia o meno sanabile, si ritiene in questa sede di non procedere al suo accatastamento, rimandando eventualmente l'operazione alla chiusura della pratica comunale per il completamento dei lavori.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/12/2014.** 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 27/12/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio risulta che i signori OMISSIS e OMISSIS, coniugati in comunione legale dei beni in data 13.08.1981, con atto 31.03.2011 n. 16703/9070 di rep. a rogito del Notaio OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni, con annotazione del 11.04.2011. Successivamente, con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Sant'Omobono Terme, i coniugi si sono separati consensualmente, con annotazione in data 22.04.2017.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/07/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale: € 140000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 08/03/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/03/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Bene futuro [F] sito in Sant'omobono Imagna (BG), Via Stoppani 49 - 51

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità a piano terra risulta difficilmente accessibile dall'ingresso civico 49 per la presenza di una scalinata esterna, mentre è accessibile dal civico 51 su parte comune, attraverso una rampa in lieve pendenza che conduce all'ingresso e alle scale comuni. Il piano interrato al momento è accessibile passando dal su. 3, che però costituisce lotto a parte; pertanto sarebbe necessario il posizionamento di un servoscala sulle scale comuni.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Le unità non sono costituite in condominio trattandosi di una tipologia a villa bifamiliare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non essendo completati i lavori e mancando gli impianti, non risulta necessario l'Attestato di Prestazione Energetica

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli di prelazione dello Stato

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si fa riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio, che definisce sia i criteri di misurazione che i parametri applicabili alla superficie omogeneizzata relativa alle pertinenze, con una percentuale di soggettività spettante al perito in merito alle casistiche particolari non rientranti nelle normali valutazioni manualistiche. Le parti comuni (giardino e scale) sono comprese nella stima per la quota spettante.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
unità a piano terra	sup lorda di pavimento	135,00	1,00	135,00
locali sgombero piano interrato	sup lorda di pavimento	47,00	0,25	11,75
		182,00		146,75

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: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Accessori:

A 1. Giardino	Identificato al n. 325/5 Posto al piano terra Composto da vialetti, prato, tettoia Sviluppa una superficie complessiva di 340 circa mq Destinazione urbanistica: B2 Valore a corpo: € 17000 Note: Sul giardino insiste un porticato/tettoia di circa 20 mq realizzato in assenza di autorizzazione edilizia
------------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Sebbene si tratti di una villa bi/tri familiare, si ritiene di poter considerare l'alienazione in tre lotti separati del bene, ma nulla vieta la vendita dell'immobile in unico lotto. I tre lotti sono già suddivisi catastalmente e hanno accessi indipendenti. Nell'ottica di un interesse per la vocazione turistica della zona, si ritengono maggiormente alienabili unità con tagli più piccoli degli alloggi. Ciò anche nella considerazione della quota di proprietà del 50% del pignorato.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Si fa presente il piano interrato è utilizzato dal sig. OMISSIS come deposito.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Il valore immobiliare è desunto con il metodo di stima sintetica comparativa, applicando alla superficie commerciale dei beni valori mediamente praticati nel comprensorio in comuni compravendite di immobili simili, considerando altresì tutti i parametri descritti nei vari paragrafi della presente relazione, quali posizione, orientamento, conformità alle autorizzazioni edilizie presentate, stato di conservazione e finiture, classe energetica, ecc. La valutazione tiene in considerazione lo stato attuale dell'unità, al rustico e priva di tutte le finiture e del completamento degli impianti. Si precisa che la destinazione d'uso commerciale era prevista dalla C.E. rilasciata e ad oggi decaduta. La vocazione della zona è prettamente residenziale e nulla osta ad un cambio di destinazione d'uso se ritenuto dall'acquirente. Anche la superficie al piano interrato potrebbe essere trasformata in autorimessa, con modifica della rampa comune e dell'accesso esistente. Per quanto riguarda la tettoia esterna, realizzata sul giardino di proprietà esclusiva e in assenza di autorizzazione edilizia, poichè da interrogazione al funzionario comunale non è emersa una chiara risposta circa la sua sanabilità, si ritiene di non valutarla. Si fa presente che il frazionamento catastale delle unità suggerisce l'autonoma alienazione dei tre lotti, sebbene nulla vieti l'alienazione congiunta dei medesimi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Sant'Omobono Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa e Terreni" - Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Agenzie immobiliari operanti in zona con valutazioni riferite ad immobili simili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1500/1700 appartamento in piazzina al nuovo

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita (Casa.it - Immobiliare.it - Tecnocasa) di immobili simili in zona.

12.3 Valutazione corpi:

A. Bene futuro [F] con annesso Giardino Sant'omobono Imagna (BG), Via Stoppani 49 - 51

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.375,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
unità a piano terra	135,00	€ 500,00	€ 67.500,00
locali sgombero piano interrato	11,75	€ 500,00	€ 5.875,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.375,00
Valore corpo			€ 73.375,00
Valore accessori			€ 17.000,00
Valore complessivo intero			€ 90.375,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.187,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Bene futuro [F] con annesso Giardino	146,75	€ 90.375,00	€ 45.187,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 13.556,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 73.318,75
Valore diritto e quota	€ 36.659,38

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.318,75
---	--------------------

Lotto: 002 - Unità abitativa a piano primo e interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Si fa presente che, come già segnalato al Giudice dell'esecuzione e all'Avvocato di parte procedente e come risulta dalla relazione notarile agli atti, il restante 50% indiviso di piena proprietà risulta in carico di OMISSIS per atto di donazione da parte di OMISSIS del 27.12.2024 n. 19407/10861 Notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo il 20.01.2015 ai nn. 1822/1261, che, nella presente procedura, non risulta pignorato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a Bergamo il 15.05.1991 - proprietà per 1/2

OMISSIS nato a Sant'Omobono Terme il 08.01.1958 - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 9, particella 325, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Via Antonio Stoppani 33, piano S1-T-1, comune Sant'Omobono Terme, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 171 mq, rendita € 542,28

Derivante da: Variazione del 09.11.2015

Confini: A piano terra: mapp. 325/5 - altra proprietà - via Antonio Stoppani - giardino comune mapp. 325/1; A piano interrato: mapp. 325/5 - mapp. 325/3 - scale comuni mapp. 325/1 - terrapieno; A piano primo: corsello e rampa comuni mapp. 325/1 - giardino mapp. 325/5 - scale comuni mapp. 325/1 - giardino comune mapp. 325/1

Note: I dati sono quelli riportati nella documentazione catastale attualmente in atti presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo.

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

I dati di intestazione non corrispondono. I beni risultano intestati ad OMISSIS e ad OMISSIS per pari quota e non ad OMISSIS e OMISSIS, come riportato nell'atto di pignoramento.

Note generali: Si fa presente che la particella 325 sub. 1 è un bene comune non censibile, costituito da: giardino, rampa box, scale interne.

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Si fa presente che, come già segnalato al Giudice dell'esecuzione e all'Avvocato di parte procedente e come risulta dalla relazione notarile agli atti, il restante 50% indiviso di piena proprietà risulta in carico

di OMISSIS per atto di donazione da parte di OMISSIS del 27.12.2024 n. 19407/10861 Notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo il 20.01.2015 ai nn. 1822/1261, che, nella presente procedura, non risulta pignorato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a Bergamo il 15.05.1991 - proprietà per 1/2

OMISSIS nato a Sant'Omobono Terme il 08.01.1958 - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 9, particella 325, subalterno 3, scheda catastale si, indirizzo Via Antonio Stoppani 33, piano S1, comune Sant'Omobono Terme, categoria C/6, classe 2, consistenza 70 mq, superficie 78 mq, rendita € 130,15

Derivante da: Variazione del 09.11.2015

Confini: corsele comune mapp. 325/1 - terrapieno mapp. 325/5 - mapp. 325/2 - scala comune mapp. 325/1 - mapp. 325/5

Note: I dati sono quelli riportati nella documentazione catastale attualmente in atti presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo.

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

I dati di intestazione non corrispondono. I beni risultano intestati ad OMISSIS e ad OMISSIS per pari quota e non ad OMISSIS e OMISSIS come riportato nell'atto di pignoramento.

Note generali: Si fa presente che la particella 325 sub. 1 è un bene comune non censibile, costituito da: giardino, rampa box, scale interne.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità sono ubicate in villa bifamiliare realizzata nel 1990/91. Si trova nella frazione di Cepino, in zona a bassa edificazione e immersa nel verde. Dalla strada di accesso, via Stoppani, si accede alle unità attraverso due ingressi pedonali ed uno carrabile. L'edificio è costituito da due piani fuori terra più sottotetto agibile ed interrato. Il lotto, tenuto a giardino con vialetti pavimentati, lungo un lato presenta l'ingresso e la rampa che porta all'autorimessa a piano interrato. L'immobile è in buone condizioni manutentive. Le unità sono a piano primo e interrato con giardino esclusivo a piano terra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Palazzo del Comune (2,5 km), Istituto comprensivo di S. Omobono (2,2 km), Ufficio postale (2,8 km), Ambito di zona ospedaliero (2,4 km), Supermercato (2,7 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Almenno San Salvatore a 10 km.

Attrazioni paesaggistiche: Valle del Brunone e numerose escursioni paesaggistiche.

Attrazioni storiche: Santuario Madonna della Cornabusa.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

L'unità al primo piano ha accesso pedonale dal civico 51 attraverso il giardino comune e un vialetto in lieve pendenza che conduce all'ingresso e alle scale comuni. Il piano interrato è raggiungibile dalle scale interne comuni all'edificio.

L'unità al primo piano è costituita da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, n. 2 bagni e n. 3 camere, n. 2 balconi; a piano interrato sono presenti un ripostiglio sottoscala e una lavanderia. Esternamente, a piano terra, sul lato ovest verso la proprietà confinante, è presente il giardino esclusivo, che attualmente è tenuto in parte ad orto e presenta una piccola struttura di deposito attrezzi.

Superficie complessiva di circa mq **343,00**

E' posto al piano: Terra, interrato e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1990/91

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 325 sub. 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 a piano primo e 2.80 a piano interrato

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto potuto osservare, l'unità si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: fibra di vetro rivestimento: mattone paramano condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1991 presunto
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	La dichiarazione di conformità non è stata rinvenuta
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Attivo
Potenza nominale	non rilevata
Epoca di realizzazione/adeguamento	1991 presunto
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto risulta realizzato, sono presenti i radiatori e la centralina termica al piano interrato nella lavanderia. Quest'ultima non è funzionante da qualche tempo a detta del sig. Asiatico Riviero e è da sostituire.
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



soggiorno



lavanderia piano interrato



bagno



balcone



cucina

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

L'unità ha accesso da via Stoppani attraverso cancello in ferro e rampa lineare. Il portone dell'autorimessa è in ferro con apertura a libro. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti in c.a. a vista e soffitto in laterocemento a vista. Il collegamento interno avviene attraverso la scala comune.

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1990/91

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 325 sub. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto potuto osservare, l'unità si presenta in discreto stato di manutenzione e di conservazione. Andrebbero ripristinate le strutture ed eventualmente eseguiti gli intonaci. Si fa presente che va eseguita la parete divisoria con il mappale 325/5 e la porta REI di comunicazione diretta con il vano scale comune, come previsto nella C.E. a suo tempo rilasciata.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1991 presunto
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	La dichiarazione di conformità non è stata rinvenuta
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



autorimessa



portone a libro



ingresso da via Stoppani

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51

Numero pratica: 1507

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di immobile

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/03/1989 al n. di prot. 1076

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Seguono Variante 1 n. 1627 del 2.05.1990 prot. n. 135, presentata da OMISSIS il 13.12.1989 al n. 4561 di prot. L'ultima C.E. in Variante, è la 2 n. 78 del 27.11.1990 n. 1702 di prot. presentata da OMISSIS il 31.07.1990 n. 3092 di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51

Numero pratica: 1492

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/02/1989 al n. di prot. 166

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51****Numero pratica: 1507**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di immobile

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/03/1989 al n. di prot. 1076

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Seguono Variante 1 n. 1627 del 2.05.1990 prot. n. 135, presentata da OMISSIS il 13.12.1989 al n. 4561 di prot. L'ultima C.E. in Variante, è la 2 n. 78 del 27.11.1990 n. 1702 di prot. presentata da OMISSIS il 31.07.1990 n. 3092 di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51****Numero pratica: 1492**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/02/1989 al n. di prot. 166

Dati precedenti relativi ai corpi: B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un muretto di altezza pari a cm 90 in soggiorno e di un camino in muratura.

Regolarizzabili mediante: Autorizzazione Edilizia in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Si tratta di opere di minima entità

Oneri di regolarizzazione	
Pratica di Sanatoria	€ 1.500,00
Sanzione	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Note: Si fa presente che, non essendo stati terminati i lavori di cui alla C.E. 1507/89, la stessa risulta decaduta. Pertanto dovrà essere presentata una pratica edilizia che sani quanto è stato realizzato in accordo con il funzionario comunale. Dovrà essere richiesta la necessaria agibilità dei locali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata esecuzione di parete divisoria con il mappale 325/5 e mancata realizzazione della porta di connessione diretta con il corpo scale comune. Il portone di ingresso è stato realizzato arretrato internamente rispetto a quanto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: Autorizzazione Edilizia in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Parete divisoria con il lotto 1 di cui al mappale 325/5

Note: Si fa presente che la pratica è la medesima di quella prevista per il corpo A del lotto B e gli oneri di regolarizzazione rientrano in quelli già previsti per tale corpo A. Anche per questa unità dovrà essere richiesta la necessaria agibilità.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 3 del 11.03.2019
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 3.5 - AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA - B2 Questi ambiti sono caratterizzati da un tessuto edilizio consolidato con prevalente edificazione semi intensiva. In questi ambiti è consentita l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione. In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire conservando la volumetria preesistente. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: Densità fondiaria if: mc./mq. 1,30 Altezza max: m. 8,50 E' altresì ammesso il raggiungimento di un indice massimo superiore fino al limite di 1,50 mc./mq. previa realizzazione convenzionata di interventi finalizzati al potenziamento infrastrutturale e dei servizi dell'ambito di intervento o, in alternativa previo acquisto dei relativi diritti edificatori dal comune o da soggetti che li detengono ai sensi di quanto disposto dalle presenti norme e da quelle del Piano dei Servizi.
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:	1,3 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8,50 mt
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.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 3 del 11.03.2019
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 3.5 - AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE

	SEMI INTENSIVA - B2 Questi ambiti sono caratterizzati da un tessuto edilizio consolidato con prevalente edificazione semi intensiva. In questi ambiti è consentita l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione. In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire conservando la volumetria preesistente. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: Densità fondiaria if: mc./mq. 1,30 Altezza max: m. 8,50 E' altresì ammesso il raggiungimento di un indice massimo superiore fino al limite di 1,50 mc./mq. previa realizzazione convenzionata di interventi finalizzati al potenziamento infrastrutturale e dei servizi dell'ambito di intervento o, in alternativa previo acquisto dei relativi diritti edificatori dal comune o da soggetti che li detengono ai sensi di quanto disposto dalle presenti norme e da quelle del Piano dei Servizi.
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:	1,3 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8,50 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51

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

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51

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

Note: Si fa presente che non è stata realizzata la parete divisoria con il mappale 325/5. Tuttavia ciò non incide sulla consistenza catastale dell'unità e sulla sua corrispondenza planimetrica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **26/12/2014**. 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 27/12/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio risulta che i signori OMISSIS e OMISSIS, coniugati in comunione legale dei beni in data 13.08.1981, con atto 31.03.2011 n. 16703/9070 di rep. a rogito del No-

taio OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni, con annotazione del 11.04.2011. Successivamente, con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Sant'Omobono Terme, i coniugi si sono separati consensualmente, con annotazione in data 22.04.2017.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **26/12/2014**. 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 27/12/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio risulta che i signori OMISSIS e OMISSIS, coniugati in comunione legale dei beni in data 13.08.1981, con atto 31.03.2011 n. 16703/9070 di rep. a rogito del Notaio OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni, con annotazione del 11.04.2011. Successivamente, con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Sant'Omobono Terme, i coniugi si sono separati consensualmente, con annotazione in data 22.04.2017.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/07/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale: € 140000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 08/03/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/03/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/07/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale: € 140000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 08/03/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/03/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo iscritto/trascritto a Bergamo in

data 17/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sant'omobono Imagna (BG), Via Stoppani 49 - 51

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sant'omobono Imagna (BG), Via Stoppani 49 - 51

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sant'omobono Imagna (BG), Via Stoppani 49 - 51

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità al primo piano è accessibile solamente attraverso le scale comuni che non presentano servoscale. La stessa cosa per il piano interrato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Le unità non sono costituite in condominio trattandosi di una tipologia a villa bifamiliare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da verifica telematica presso il CENED, non è stato riscontrato l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità in oggetto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli di prelazione dello Stato

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sant'omobono Imagna (BG), Via Stoppani 49 - 51

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Le unità non sono costituite in condominio trattandosi di una tipologia a villa bifamiliare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Per tale tipologia, priva degli impianti, l'APE non è richiesto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli di prelazione dello Stato

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si fa riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio, che definisce sia i criteri di misurazione che i parametri applicabili alla superficie omogeneizzata relativa alle pertinenze, con una percentuale di soggettività spettante al perito in merito alle casistiche particolari non rientranti nelle normali valutazioni manualistiche. Le parti comuni (giardino, scale, corsello) sono comprese nella stima per la quota spettante.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale al piano primo	sup lorda di pavimento	135,00	1,00	135,00
balconi	sup lorda di pavimento	28,00	0,25	7,00
accessori a piano interrato	sup lorda di pavimento	27,00	0,25	6,75
giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	153,00	0,10	15,30
		343,00		164,05

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

Identificativo corpo: B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si fa riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio, che definisce sia i criteri di misurazione che i parametri applicabili alla superficie omogeneizzata relativa alle pertinenze, con una percentuale di soggettività spettante al perito in merito alle casistiche particolari non rientranti nelle normali valutazioni manualistiche. Le parti comuni (giardino, scale, corsello) sono comprese nella stima per la quota spettante.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa a piano interrato	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
		77,00		77,00

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.

lizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Sebbene si tratti di una villa bi/tri familiare, si ritiene di poter considerare l'alienazione in tre lotti separati del bene, sebbene nulla vieti la vendita dell'immobile in unico lotto. I tre lotti sono già suddivisi catastalmente e hanno accessi indipendenti. Nell'ottica di un interesse per la vocazione turistica della zona, si ritengono maggiormente alienabili unità con tagli più piccoli degli alloggi. Ciò anche nella considerazione della quota di proprietà del 50% del pignorato.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sant'omobono Imagna (BG), Via Stoppani 49 - 51

Occupato da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 10/12/2020 per l'importo di euro 0,00

Registrato a Comune di S. Omobono Terme il 22/01/2021

Tipologia contratto: illimitato

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

Note: Si fa presente che è stato stipulato un comodato d'uso gratuito da parte del sig. OMISSIS a favore della figlia OMISSIS registrato al Comune di Sant'Omobono Terme il 22.01.2021 riferito alle particelle di cui al foglio 9 nn. 325/2 e 325/3, per una durata illimitata a partire dal 10.12.2020. Tuttavia il comodato d'uso è stato concesso e stipulato dal solo OMISSIS e non anche dal comproprietario OMISSIS

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sant'omobono Imagna (BG), Via Stoppani 49 - 51

Occupato da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 10/12/2020 per l'importo di euro 0,00

Registrato a Comune di S. Omobono Terme il 22/01/2021

Tipologia contratto: illimitato

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

Note: Si fa presente che è stato stipulato un comodato d'uso gratuito da parte del sig. OMISSIS a favore della figlia OMISSIS registrato al Comune di Sant'Omobono Terme il 22.01.2021 riferito alle particelle di cui al foglio 9 nn. 325/2 e 325/3, per una durata illimitata a partire dal 10.12.2020. Tuttavia il comodato d'uso è stato concesso e stipulato dal solo OMISSIS e non anche dal comproprietario OMISSIS.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore immobiliare è desunto con il metodo di stima sintetica comparativa, applicando alla superficie commerciale dei beni valori mediamente praticati nel comprensorio in comuni compravendite di immobili simili, considerando altresì tutti i parametri descritti nei vari paragrafi della presente relazione, quali posizione, orientamento, conformità alle autorizzazioni edilizie presentate, stato di conservazione e finiture, classe energetica, ecc. Si applica una deduzione per vizi occulti in considerazione del fatto che l'immobile potrebbe presentare vizi e difetti non visibili alla data del sopralluogo. Si applica una ulteriore deduzione relativa al fatto che l'immobile risulta in comodato d'uso gratuito, sebbene sia in discussione la validità di tale contratto. Il frazionamento catastale delle unità suggerisce l'autonoma alienazione dei tre lotti, sebbene nulla vieti l'alienazione congiunta dei medesimi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Sant'Omobono Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa e Terreni" - Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Agenzie immobiliari operanti in zona con valutazioni riferite ad immobili simili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1500/1700 appartamento in piazzina al nuovo

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita (Casa.it - Immobiliare.it - Tecnocasa) di immobili simili in zona.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Sant'omobono Imagna (BG), Via Stoppani 49 - 51

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 180.455,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale al piano primo	135,00	€ 1.100,00	€ 148.500,00
balconi	7,00	€ 1.100,00	€ 7.700,00
accessori a piano interrato	6,75	€ 1.100,00	€ 7.425,00
giardino esclusivo	15,30	€ 1.100,00	€ 16.830,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 180.455,00
Valore corpo			€ 180.455,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 180.455,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.227,50

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sant'omobono Imagna (BG), Via Stoppani 49 - 51

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa a piano interrato	77,00	€ 600,00	€ 46.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.200,00
Valore corpo			€ 46.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

			<i>di</i> ponderale	quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	164,05	€ 180.455,00	€ 90.227,50
B	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	77,00	€ 46.200,00	€ 23.100,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 33.998,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Decurtazione per occupazione immobile	€ -22.665,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 167.491,75
Valore diritto e quota	€ 83.745,88

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 167.491,75
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Esente IVA - Imposta di registro con agevolazione prima casa 2%, senza agevolazione 9% - Imposta ipotecaria 50 - Imposta catastale Euro 50.

Lotto: 003 - Unità al rustico al secondo piano sottotetto**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Bene futuro [F] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51****Quota e tipologia del diritto****50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Si fa presente che, come già segnalato al Giudice dell'esecuzione e all'Avvocato di parte procedente e come risulta dalla relazione notarile agli atti, il restante 50% indiviso di piena proprietà risulta in carico di OMISSIS per atto di donazione da parte di OMISSIS del 27.12.2024 n. 19407/10861 Notaio OMISSIS trascritto a Bergamo il 20.01.2015 ai nn. 1822/1261, che, nella presente procedura, non risulta pignorato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Bergamo il 15.05.1991 - proprietà per 1/2 OMISSIS nato a Sant'Omobono Terme il 08.01.1958 - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 9, particella 325, subalterno 4, scheda catastale no, indirizzo Via Antonio Stoppani 33, piano 2, comune Sant'Omobono Terme, categoria F/3

Derivante da: Variazione Territoriale del 03.02.2020Confini: giardini esclusivi e parti comuni con affaccio su piano terra - scal comune mapp. 325/1

Note: I dati sono quelli riportati nella documentazione catastale attualmente in atti presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo. Essendo in corso di costruzione non è stata redatta la planimetria catastale.

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

I dati di intestazione non corrispondono. I beni risultano intestati ad OMISSIS e ad OMISSIS per pari quota e non ad OMISSIS e OMISSIS, come riportato nell'atto di pignoramento.

Note generali: Si fa presente che la particella 325 sub. 1 è un bene comune non censibile, costituito da: giardino, rampa box, scale interne.

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

L'unità è ubicata in villa realizzata nel 1990/91. Si trova nella frazione di Cepino, in zona a bassa edificazione e immersa nel verde. Dalla strada di accesso, via Stoppani, si accede alle unità attraverso due ingressi pedonali ed uno carrabile. L'edificio è costituito da due piani fuori terra più sottotetto agibile ed interrato. Il lotto, tenuto a giardino con vialetti pavimentati, lungo un lato presenta l'ingresso e la rampa che porta all'autorimessa a piano interrato. L'immobile è in buone condizioni manutentive. L'unità a piano secondo, in base all'ultima Variante alla C.E. rilasciata, ha destinazione d'uso sottotetto non abitabile. Tuttavia si fa presente che la Concessione Edilizia, non essendo state ultimate le opere nei termini di legge, è decaduta e bisognerà presentare una nuova pratica edilizia, come meglio descritto nel paragrafo dedicato.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Palazzo del Comune (2,5 km), Istituto comprensivo di S. Omobono (2,2 km), Ufficio postale (2,8 km), Ambito di zona ospedaliero (2,4 km), Supermercato (2,7 km)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

Importanti centri limitrofi: Almenno San Salvatore a 10 km.

Attrazioni paesaggistiche: Valle del Brunone e numerose escursioni paesaggistiche.

Attrazioni storiche: Santuario Madonna della Cornabusa.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **A**

L'unità al secondo piano ha accesso pedonale dal civico 51 attraverso giardino comune che porta all'ingresso e a Ivano scale comuni all'edificio.

L'unità si presenta al rustico e senza divisioni interne ad eccezione di un piccolo vano limitrofo al corpo scale. Sono presenti n. 6 abbaini dotati di serramento. Non sono presenti impianti. L'unità presenta altezze atte a consentire il recupero ai fini abitativi di parte del sottotetto a sensi delle vigenti normative.

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1990/91

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 325 sub. 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20 al colmo e 0.90 all'imposta minima interna

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità non presenta stati di insalubrità o fatiscenza. Deve essere completata e/o ristrutturata mediante opere murarie, impianti, finiture, ecc.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto risulta in parte realizzato, sono presenti alcuni radiatori, ma non la centrale termica. Va completamente revisionato e completato.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



vista interna



vista interna



vista interna

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1507

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di immobile

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/03/1989 al n. di prot. 1076

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Seguono Variante 1 n. 1627 del 2.05.1990 prot. n. 135, presentata da OMISSIS il 13.12.1989 al n. 4561 di prot. L'ultima C.E. in Variante, è la 2 n. 78 del 27.11.1990 n. 1702 di prot. presentata da OMISSIS il 31.07.1990 n. 3092 di prot.

Numero pratica: 1492

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Realizzazione di recinzione
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 21/02/1989 al n. di prot. 166

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Bene futuro [F] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate difformità planimetriche.

Note: Si fa presente che, non essendo stati terminati i lavori di cui alla C.E. 1507/89, la stessa risulta decaduta. Pertanto dovrà essere presentata una pratica edilizia di completamento in accordo con il funzionario comunale. Si rileva altresì che le altezze interne sono leggermente difformi, anche se non risulta chiara l'indicazione di quota dell'elaborato grafico allegato alla C.E. citata. In seguito al completamento, dovrà essere richiesta la necessaria agibilità dei locali.

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Bene futuro [F] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 3 del 11.03.2019
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 3.5 - AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA - B2 Questi ambiti sono caratterizzati da un tessuto edilizio consolidato con prevalente edificazione semi intensiva. In questi ambiti è consentita l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione. In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire conservando la volumetria preesistente. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: Densità fondiaria if: mc./mq. 1,30 Altezza max: m. 8,50 E' altresì ammesso il raggiungimento di un indice massimo superiore fino al limite di 1,50 mc./mq. previa realizzazione convenzionata di interventi finalizzati al potenziamento infrastrutturale e dei servizi dell'ambito di intervento o, in alternativa previo acquisto dei relativi diritti edificatori dal comune o da soggetti che li detengono ai sensi di quanto disposto dalle presenti norme e da quelle del Piano dei Servizi.
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:	1,3 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8,50 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Bene futuro [F] sito in frazione: Cepino, Via Stoppani 49 - 51

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

Note: Poichè l'unità non risulta completata, si ritiene di mantenere la categoria catastale già definita, in corso di costruzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/12/2014.** 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 27/12/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio risulta che i signori OMISSIS e OMISSIS, coniugati in comunione legale dei beni in data 13.08.1981, con atto 31.03.2011 n. 16703/9070 di rep. a rogito del Notaio OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni, con annotazione del 11.04.2011. Successivamente, con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Sant'Omobono Terme, i coniugi si sono separati consensualmente, con annotazione in data 22.04.2017.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/07/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale: € 140000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 08/03/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/03/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Bene futuro [F] sito in Sant'omobono Imagna (BG), Via Stoppani 49 - 51

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'unità al secondo piano non risulta attualmente accessibile ai soggetti diversamente abili. Sarebbe necessario il posizionamento di un servoscala sulle scale comuni.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Le unità non sono costituite in condominio trattandosi di una tipologia a villa bifamiliare.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non essendo completati i lavori e mancando gli impianti, non risulta necessario l'Attestato di Prestazione Energetica**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non ci sono vincoli di prelazione dello Stato**Avvertenze ulteriori:** Non ci sono cause in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si fa riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio, che definisce sia i criteri di misurazione che i parametri applicabili alla superficie omogeneizzata relativa alle pertinenze, con una percentuale di soggettività spettante al perito in merito alle casistiche particolari non rientranti nelle normali valutazioni manualistiche. Le parti comuni (giardino e scale) sono comprese nella stima per la quota spettante. La valutazione di questa unità viene fatta considerando il possibile recupero del sottotetto ai fini abitativi di buona parte della superficie.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
sottotetto a piano secondo	sup lorda di pavimento	135,00	1,00	135,00
		135,00		135,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Sebbene si tratti di una villa bi/tri familiare, si ritiene di poter considerare l'alienazione in tre lotti separati del bene, anche se nulla vieta la vendita dell'immobile in unico lotto. I tre lotti sono già suddivisi catastalmente e hanno accessi indipendenti. Nell'ottica di un interesse per la vocazione turistica della zona, si ritengono maggiormente alienabili unità con tagli più piccoli degli alloggi. Ciò anche nella considerazione della quota di proprietà del 50% del pignorato.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: L'unità viene utilizzata come stenditoio e deposito dal sig. OMISSIS e dalla famiglia.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Il valore immobiliare è desunto con il metodo di stima sintetica comparativa, applicando alla superficie commerciale dei beni valori mediamente praticati nel comprensorio in comuni compravendite di immobili simili, considerando altresì tutti i parametri descritti nei vari paragrafi della presente relazione, quali posizione, orientamento, conformità alle autorizzazioni edilizie presentate, stato di conservazione e finiture, classe energetica, ecc. La valutazione tiene in considerazione lo stato attuale dell'unità, al rustico e priva di tutte le finiture e degli impianti, in un'ottica di riconversione in unità residenziale attraverso il recupero di parte del sottotetto ai fini abitativi. Il frazionamento catastale delle unità suggerisce l'autonoma alienazione dei tre lotti, sebbene nulla vieti l'alienazione congiunta dei medesimi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Sant'Omobono Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa e Terreni" - Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Agenzie immobiliari operanti in zona con valutazioni riferite ad immobili simili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1500/1700 appartamento in piazzina al nuovo;

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita (Casa.it - Immobiliare.it - Tecnocasa) di immobili simili in zona.

12.3 Valutazione corpi:**A. Bene futuro [F]**

Sant'omobono Imagna (BG), Via Stoppani 49 - 51

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sottotetto a piano secondo	135,00	€ 300,00	€ 40.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.500,00

Valore corpo	€ 40.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 40.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Bene futuro [F]	135,00	€ 40.500,00	€ 20.250,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.075,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 34.425,00
Valore diritto e quota	€ 17.212,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.425,00
---	--------------------

Allegati

All. 1 - Estratto mappa
 All. 2 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
 All. 3 - Visure catastali attuali e storiche
 All. 4 - Planimetria catastale 325/2
 All. 5 - Planimetria catastale 325/3
 All. 6 - Aggiornamento delle trascrizioni ipotecarie al 23.05.2023
 All. 7 - Estratto di matrimonio e separazione consensuale
 All. 8 - Comodato d'uso
 All. 9 - Documentazione fotografica
 All. 10 - Rilievi planimetrici
 All. 11 - Istanza al Comune e relativa risposta
 All. 12 - Identificativi catastali dei beni
 Scheda di controllo
 Perizia con omissione dei dati sensibili
 Perizia succinta
 Dichiarazione trasmissione perizia

18-07-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Germana Trussardi