

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 258/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla

Codice fiscale: BRMMCR71A61A794Z

Partita IVA: 02842450161

Studio in: Via Talamone 7 - 24126 Bergamo

Telefono: 339.3988711

Email: mariacristina.brembilla@gmail.com

Pec: mariacristina.brembilla@archiworldpec.it

Beni in **Dalmine (BG)**
Località/Frazione
Viale Brembo 20

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 4 |
| Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori comuni | 4 |
| 2. DESCRIZIONE | 5 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 5 |
| Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori comuni | 5 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 7 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 8 |
| Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori comuni | 8 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 9 |
| Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori comuni | 9 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 10 |
| Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori comuni | 10 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 11 |
| Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori comuni | 11 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 11 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 11 |
| Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori comuni | 11 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 12 |
| Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori comuni | 12 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 12 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 12 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 13 |
| Criterio di stima | 13 |
| Fonti d'informazione | 13 |
| Valutazione corpi..... | 14 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 15 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 15 |
| Regime fiscale della vendita | 15 |

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-01-2024 alle 09.00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenido: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTA ESTIMATRice

Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla
Data nomina: 31-07-2024
Data giuramento: 17-08-2023
Data sopralluogo: 05-09-2023

Cronologia operazioni peritali: La sottoscritta, accettato l'incarico e prestato giuramento, dopo aver preso visione del fascicolo della procedura ha provveduto a verificare la situazione catastale, ipotecaria, edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati alla luce delle richieste contenute nel mandato della Giudice dell'Esecuzione. Si elencano di seguito sommariamente le operazioni peritali iniziali: 18.08.2023 Reperimento visura catastale e planimetrie catastali. 23.08.2023 Ispezioni ipotecarie. 23.08.2023 Richiesta atto notarile notaio Coppola Bottazzi del 07.02.2023 n.rep. n.racc.23.08.2023 Richiesta accesso atti Comune di Dalmine 23.08.2023 Richiesta APE presso catasto energetico CENED 28.08.2023 Richiesta atto di provenienza notaio Antonio Giannetta del 6.10.2004 n.Rep. n. Racc. 05.09.2023 Sopralluogo congiunto con custode

Beni in **Dalmine (BG)**
Viale Brembo 20

Lotto: 001 - Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori comuni.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Brembo 20

Note: Unità abitativa al secondo ed ultimo piano di edificio bifamiliare con autorimessa, giardino comune con porzione ad uso esclusivo e locali accessori comuni.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Appartamento identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS) nato a OMISSIS il OMISSIS per la quota indivisa di 1/2 OMISSIS (c.f. OMISSIS) nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS per la quota indivisa di 1/2, foglio SF/6, particella 5039, subalterno 12, indirizzo Viale Brembo n.20, piano 2, comune Dalmine, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 181 mq. (totale escluse aree scoperte 174 mq.), rendita € 524,20

Derivante da: Variazione del 04.07.1988 in atti dal 08.02.1999 Fusione e divisione per avvenuta costituzione di separate porzioni L.449/1997 (n. 13236/1988)

Confini: Confini dell'appartamento da nord in senso orario: prospetto su area comune per due lati, in parte prospetto su area comune e vano scala per il terzo lato e vano scala e area comune sino a chiudere per il quarto lato.

Confini del sottotetto da nord in senso orario: gronda comune, porzione di sottotetto al mapp.5039 sub.11, gronda comune.

Autorimessa identificata al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS) nato a OMISSIS il OMISSIS per la quota indivisa di 1/2 OMISSIS (c.f. OMISSIS) nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS per la quota indivisa di 1/2, foglio SF/6, particella 5039, subalterno 9, indirizzo Via Padre Lazzaroni 2, piano T, comune Dalmine, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie 24 mq. , rendita € 32,02

Derivante da: Variazione del 04.07.1988 in atti dal 08.02.1999 Fusione e divisione per avvenuta costituzione di separate porzioni L.449/1997 (n. 13235/1988)

Confini: Confini da nord in senso orario dell'u.i.: autorimessa al mapp.5039 sub.8, ufficio al mapp.5039 sub.10, corridoio comune, lavanderia comune, area comune sino a chiudere.

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

I dati catastali dell'appartamento e dell'autorimessa risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'edificio bifamiliare di cui sono parte le unità immobiliari pignorate (appartamento ed autorimessa) sorgono in zona mista residenziale-commerciale, a nord-ovest rispetto al centro storico di Dalmine e nelle vicinanze dell'Università e del Centro Universitario Sportivo. Il comune di Dalmine dista circa 8 Km da Bergamo in direzione sud-ovest, si estende su territorio pianeggiante avente superficie di circa 11,62 km² e conta circa 23.500 abitanti. Dalmine è dotata di casello autostradale sulla A4 Bergamo-Milano e servita dalla stazione ferroviaria di Verdello-Dalmine posta sulla linea Milano-Bergamo nel limitrofo territorio comunale di Verdellino.

Caratteristiche zona: semicentrale NON di pregio

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi discreta disponibilità.

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

Servizi offerti dalla zona: Università degli Studi di Bergamo e C.U.S., Esercizi commerciali, farmacia, Parco pubblico

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Stezzano.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus A.T.B. m.100 c.a.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori comuni**

Trattasi di unità abitativa al piano secondo di edificio bifamiliare realizzato nel 1971.

L'edificio si configura come unico volume a pianta rettangolare di tre piani fuori terra, con copertura a più falde che sorge su lotto a sagoma trapezoidale recintato, all'incrocio tra due vie e che confina sugli altri due lati con area pertinenziale ad altro edificio residenziale a nord ed area pertinenziale ad edificio commerciale ad est. Dal nulla osta edilizio originario (cfr.all.5A) risulta una superficie del lotto di circa mq.1.455.

Esternamente l'edificio in cui è inserita l'unità abitativa è caratterizzato da prospetti che alternano rivestimento in mattoni paramano con pareti intonacate e tinteggiate e zoccolatura in pietra di Credaro.

La copertura è in tegole di laterizio, la gronda è in cls intonacato e tinteggiato con pluviali e canali in lamiera verniciata, anche le solette dei balconi sono in cls con parapetti in elementi di metallo verniciato.

L'edificio è circondato su quattro lati da giardino piantumato pianeggiante comune, di cui una porzione ad uso esclusivo. La recinzione perimetrale del lotto è in elementi metallici su muretto in cls su strada e muretto con rete metallica sul confine con le altre proprietà.

L'accesso pedonale, coperto con pensilina, avviene da via Brembo, mentre quello carrabile avviene da via Padre Lazzaroni tramite cancello d'ingresso carrabile arretrato con chiusura manuale.

Internamente, l'edificio si compone di un piano terra dove sono situate due autorimesse (SF/6, mapp.5039, sub.8 e 9), un ufficio (SF/6, mapp.5039, sub.10) e locali accessori comuni. I sovrastanti due piani, ciascuno interamente occupato da un appartamento (SF/6, mapp.5039, sub.11 e 12), sono serviti da vano scala comune.

L'appartamento pignorato occupa appunto il secondo piano fuori terra è libero su quattro lati ad eccezione della porzione su vano scala comune, dal quale si ha accesso attraverso il cancellino su via Brembo o dall'ingresso di servizio tramite l'autorimessa.

L'appartamento si compone di ingresso con ampio e luminoso soggiorno con controsoffittature decorative, studio, cucina abitabile, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno completo, un wc e due terrazzi. Il soggiorno e l'ingresso presentano controsoffittature e colonne in cartongesso di rivestimento dei sottostanti pilastri. L'appartamento è stato oggetto di parziale intervento di manutenzione straordinaria nel 2006 con rifacimento bagni e cucina e formazione delle opere in cartongesso sopradescritte.

Per quanto concerne le finiture, ingresso studio e soggiorno presentano pavimento in piastrelle di marmo

(presumibilmente originarie dell'epoca di costruzione) da cm.50x25, la cucina presenta pavimento con piastrelle da cm.30x30 ed inserti a mosaico, rivestimento da cm.20x20 sino ad un'altezza di cm.160.

Le camere presentano pavimentazione in parquet a quadrotti tipici degli anni '70. Si segnala che nella camera n.1 il pavimento è mancante in alcuni punti con lacune che lasciano a vista il sottostante massetto cementizio e conseguente necessità di puntuali ripristini.

Il bagno principale (dotato di lavandino ad incasso, vaso bidet e cabina doccia-vasca) presenta pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20 e rivestimento da cm.25x20 sino ad un'altezza di m.2.00.

Il bagno secondario, privo di finestra, è dotato unicamente di wc e lavello con pavimento in ceramica da cm.20x20 con rivestimento anch'esso in piastrelle del medesimo formato sino ad un'altezza di cm.186.

Entrambi i servizi igienici presentano un gradino di altezza cm.15 all'interno, dovuto presumibilmente al passaggio degli impianti.

Le porte interne sono in legno a battente, alcune con specchiatura in vetro, ad eccezione della porta di accesso al disimpegno notte scorrevole a scomparsa.

Il terrazzo della cucina si presenta privo di pavimentazione, con il solo massetto cementizio a vista.

Il terrazzo della sala si presenta pavimentato con le piastrelle risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio (1971) e con parapetto ad altezza cm.102.

I serramenti esterni sono in PVC con tapparelle avvolgibili in plastica.

Al piano terra è presente autorimessa esclusiva per una sola autorimessa (con accesso da basculante metallica e pavimento in cls) delimitata da muratura solo su tre lati ed aperta sul quarto sul restante locale autorimessa di altra proprietà. Dall'autorimessa si accede al corridoio comune, su cui si apre una lavanderia comune pavimentata in mattonelle di klinker con piccolo wc interno ed una cantina-sottoscala.

Lo stato di conservazione del locale lavanderia è discreto, mentre la cantina comune sottoscala si presenta con finiture e intonaci molto degradati.

Anche il locale centrale termica, ormai dismesso per effetto del distacco dall'originale caldaia comune, costituisce locale comune.

Detto locale ha accesso dalla porzione di giardino ad uso esclusivo, attraverso il camminamento comune perimetrale al fabbricato.

Si precisa che - come riferito dagli occupanti dell'immobile - al distacco dell'appartamento dall'originaria caldaia comune non ha fatto seguito l'adeguamento dell'impianto termico dell'appartamento al piano secondo che risulta dotato di stufa in soggiorno quale elemento riscaldante e di boiler per acqua calda.

Si segnala inoltre split per climatizzazione in una delle due camere da letto del quale non è stato possibile accertare il funzionamento.

Per ulteriori dettagli, si rimanda al rilievo fotografico ed alle planimetrie di riscontro dello stato dei luoghi di cui all'allegato n.4 alla presente perizia.

Superficie complessiva di circa mq **183,45**

E' posto al piano: Secondo (terzo fuori terra),

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006 (limitatamente ad alcuni locali dell'abitazione pignorata).

ha un'altezza utile interna di circa m. m.3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione sufficienti.

Si evidenzia che è stato riferito dagli occupanti l'immobile il non funzionamento dell'impianto di riscaldamento dell'appartamento pignorato, per mancato adeguamento a seguito di distacco dall'originaria caldaia comune.

Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive | |
|-----------------------------------|---|
| Cancello | <p>tipologia: doppia anta a battente</p> <p>materiale: ferro verniciato.</p> <p>apertura: manuale</p> <p>condizioni: da sottoporre a manutenzione</p> <p>Note: Cancello carrale che da via Padre Lazzaroni immette nell'area pertinenziale al fabbricato.</p> |

| | |
|---------------------------|--|
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: infissi esterni materiale: pvc protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: discrete Note: Riferito all'appartamento al piano secondo. |
| <i>Infissi interni</i> | tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete Riferito limitatamente a: Porte interne a battente ad eccezione porta scorrevole a scomparsa nel disimpegno notte. |
| <i>Manto di copertura</i> | materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: non verificabili |
| <i>Pareti esterne</i> | materiale: prospetti intonacati e tinteggiati e porzioni in mattoni paramano. rivestimento: mattone paramano condizioni: sufficienti Note: Finiture di facciata risalenti all'epoca di realizzazione (1971). Si segnala zoccolatura in pietra di Credaro, alla base dell'edificio. |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: parquet a quadrotti. condizioni: carenti Note: Parquet anni '70 con lacune nella camera n.1. |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete. Note: Pavimento bagni e cucina oggetto di rifacimento risalente presumibilmente al 2006. |
| <i>Rivestimento</i> | ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone |
| <i>Scale</i> | posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: discrete |
| Impianti | |
| <i>Citofonico</i> | tipologia: audio condizioni: non verificabili |

Impianti (conformità e certificazioni)

| | |
|---|------|
| Impianto elettrico: | |
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 1971 |
| 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 |

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Pratica edilizia n.145, n.805 RC

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: NULLA OSTA PER COSTRUZIONI EDILIZIE
Per lavori: Costruzione edificio di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 25/02/1971 al n. di prot.
Rilascio in data 24/06/1971 al n. di prot. prot.
Abitabilità/agibilità in data 27/10/1972 al n. di prot.

Numero pratica: Condono n. Condono edilizio a regime ordinario, concessione a sanatoria per opere edilizie

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono edilizio a regime ordinario (art.31 L.47/85 e s.m.i.)
Per lavori: Autorizzazione in sanatoria per opere edilizie consistenti in n.2 uffici al piano terra
Oggetto: Sanatoria per opere edilizie
Presentazione in data 28/03/1980 al n. di prot.
Rilascio in data 31/10/1994 al n. di prot.
NOTE: IL CONDONO NON RIGUARDA DIRETTAMENTE L'APPARTAMENTO PIGNORATO MA REGOLARIZZA -CONTESTUALMENTE ALLA SANATORIA DI DUE UFFICI AL PIANO TERRA DI ALTRE RAGIONI- ANCHE APERTURE SUI PROSPETTI E LOCALI AD USO COMUNE (CANTINA, LAVANDERIA).

Numero pratica: Condono n. Condono edilizio a regime ordinario, concessione a sanatoria per opere edilizie

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono edilizio a regime ordinario (art.31 L.47/85 e s.m.i.)
Per lavori: Autorizzazione in sanatoria per opere edilizie abusive consistenti in residenza - accessori - modifiche edificio
Oggetto: Sanatoria per opere edilizie
Presentazione in data 30/06/1994 al n. di prot.
Rilascio in data 31/10/1994 al n. di prot.

Numero pratica: D.I.A. prot. del 28.07.2006

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività
Per lavori: Modifiche interne appartamento e rifacimento pavimentazione terrazzi
Oggetto: Modifiche interne, sostituzione portoncino d'ingresso, formazione botola, rifacimento balconi e ampliamento wc
Presentazione in data 28/07/2006 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori comuni.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Brembo 20**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo titolo edilizio (DIA prot. del 28.7.2006 cfr.all.5D) si riscontra la realizzazione di un secondo bagno in sostituzione dell'unico bagno previsto in progetto, la traslazione laterale della porta del disimpegno notte, prevista centrata in parete nel progetto, il mancato restringimento della porta di ingresso e altre piccole difformità relative a lesene realizzate per il passaggio impianti nel secondo bagno e in cucina. Si ritiene che le discrepanze relative alle aperture esterne ed in particolare al posizionamento della finestra dello studio siano attribuibili ad errata rappresentazione grafica.
Regolarizzabili mediante: In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale ed alla propria esperienza professionale, si ritiene che le difformità interne riscontrate siano regolarizzabili mediante ricorso a CILA in sanatoria con l'applicazione della sanzione prevista di €.1.000 (diconsi milleeuro/00) oltre ai costi delle prestazioni tecniche necessarie per la presentazione della pratica di seguito stimati.

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|------------|
| <i>Prestazione professionale per pratica edilizia di sanatoria (CILA) esclusi diritti di segreteria, iva e contributo cassa previdenziale del/della professionista incaricato/a. Si espone importo approssimativo presunto, comprensivo di sanzione da versarsi al comune quantificata, come sopraindicato, in €1.000 (diconsi mille euro).</i> | € 2.500,00 |
| Totale oneri: € 2.500,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non è stato possibile accedere al sottotetto e, pertanto, verificare la conformità edilizia al vano ripostiglio (solaio) posto al centro del sottotetto nelle tavole del condono edilizio del 1994 con superficie dichiarata di mq.11.20 e h. m.2.00. Si precisa, inoltre, che il sottotetto: - nell'elaborato grafico allegato alla DIA del 2006 viene dichiarato inaccessibile; - non compare nelle planimetrie catastali, che si limitano a riportare una dividente longitudinale tra la porzione est (attribuita all'unità in pignorata) e la porzione ovest di sottotetto (attribuito all'altra unità abitativa). Per ulteriori riscontri si rinvia agli allegati 5C-5D alla presente perizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori comuni.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Brembo 20**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | n.115 del 20/12/2011 ed aggiornato con delibere C.C.nn.62-63/2017, n.55/2018 e n.39/2019 |
| Zona omogenea: | Ambiti per attività di tipo residenziale - B2 |
| Norme tecniche di attuazione: | Art.61 AMBITI B2 1. Gli Ambiti B2 sono omogenei tra di loro, anche se articolati in tre territori (B2.1, B2.2 e B2.3) con diverso If. Rc 25,0 % If 0,46 mq/mq (B2.1) 0,66 mq/mq (B2.2) 1,00 mq/mq (B2.3) Hmax 12,00 m (B2.1) 18,00 m (B2.2) 21,00 m (B2.3). L'art.59, "Regole generali", del Capo II "Ambiti per attività di tipo residenziale" è allegato alla presente perizia (cfr.all.1B). La versione integrale delle NTA è consultabile on line sul sito istituzionale del Comune di Dalmine (BG). |
| 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: | 0,46 mq/mq |
| Rapporto di copertura: | 25% |
| Altezza massima ammessa: | 12 m. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | La Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 107 del 4 agosto 2023, ha avviato il procedimento di Variante generale e adeguamento del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), ai sensi dell'art. 5 della L.R. 31/2014 e s.m.i., alle misure di semplificazione ed incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, ai sensi della L.R. 18/2019, unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.). |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori comuni.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Brembo 20**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'osservazione della mappa vigente di Catasto Terreni (cfr. all.3A) risultano alcune incongruenze. Innanzitutto, il lotto è rappresentato come libero in quanto non risulta inserita la pianta del fabbricato. In secondo luogo, il mappale su cui sorge il fabbricato è identificato dal n.4247. Detto mappale, che corrisponde al mappale di Catasto Fabbricati n.5039, risulta intestato al precedente proprietario OMIS-SIS. Si deduce che il mappale 4247 di Catasto Terreni non è stato scaricato alla partita 1 degli enti urbani, presumibilmente a causa del mancato inserimento in banca dati del Tipo Mappale con cui è stato denunciato catastalmente il fabbricato. L'obbligo di presentazione denuncia a Catasto Terreni mediante Tipo Mappale decorre dal 1.10.1969 per cui era già in essere al momento della realizzazione del fabbricato (1971). Si segnala, inoltre, il mancato aggiornamento delle planimetrie catastali originarie ed ad oggi vigenti, risalenti al 04.07.1988 e NON aggiornate a seguito sanatoria del 1994 ed opere edilizie del 2006.

Regolarizzabili mediante: Rettifica mappa a mezzo istanza all'Agenzia del Territorio con richiesta di scarico a partita 1 e di inserimento T.M. Aggiornamento planimetria catastale a mezzo pratica docfa di variazione catastale per divisione e diversa distribuzione spazi interni.

Descrizione delle opere da aggiornare: Per quanto concerne l'aggiornamento della mappa catastale è necessario, in via preliminare, accertare presenza del T.M. cartaceo, mediante accesso agli uffici dell'Agenzia del Territorio e verifica di quanto risultante alla partita 1985. Nel caso si riscontrasse in archivio cartaceo l'assenza del T.M. si dovrebbe procedere alla richiesta di inserimento del fabbricato sulla base delle planimetrie catastali originarie. Per quanto concerne il mancato aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento, la regolarizzazione mediante variazione catastale comporta la denuncia su separata planimetria della porzione esclusiva del sottotetto per effetto del censimento autonomo di solai/cantine discendente dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.2E e del successivo chiarimento con Circolare n.223119 del 2020. Si andrebbe così a modificare l'identificativo catastale con soppressione del sub.12 e costituzione dei nuovi sub.701 (abitazione) e 702 (sottotetto) mediante docfa per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni. Il perito pur rendendosi disponibile, su eventuale richiesta del G.E. ad effettuare l'aggiornamento delle planimetrie catastali, ritiene che tale aggiornamento debba essere preferibilmente effettuato a seguito della pratica di sanatoria edilizia all'appartamento, come di prassi. Nello specifico ciò consentirebbe di evitare variazione di identificativi catastali, i quali risulterebbero differenti rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento (con soppressione di questi ultimi identificativi) e nei documenti allegati al fascicolo della procedura. Da ultimo, si rileva che durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al sottotetto (peraltro dichiarato inaccessibile sull'elaborato grafico della DIA del 2006). La presentazione della variazione catastale per aggiornamento della planimetria comporta la necessità di accesso per verificare la rispondenza alla planimetria catastale originaria e alla planimetria di progetto della sanatoria) ed il rilevamento dell'altezza interna (non riportata nell'originaria planimetria catastale) da indicare obbligatoriamente ai fini catastali.

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|----------|
| <i>Istanza per aggiornamento mappa catastale, previo accesso alla documentazione catastale cartacea per ricerca T.M. Si espone quantificazione importo di massima per consulenza tecnica escluso IVA e cassa previdenziale del/della professionista incaricato/a.</i> | € 500,00 |
| <i>Prestazioni tecnico professionali per pratica di variazione catastale, previo rilievi metrici-strumentali e redazione nuove planimetrie importo stimato in circa €.600 (dicorsi seicentoeuro/00) escluso IVA e cassa previdenziale incluso €.100 (dicorsi centoeuro) di diritti catastali. Importo indicativo presunto per consulenza tecnico professionale escluso IVA e cassa previdenziale del/della professionista incaricato/a.</i> | € 600,00 |
| Totale oneri: € 1.100,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/02/1989 al 30/01/2004. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/01/2004 al 06/10/2004. In forza di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Bergamo; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/10/2004 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.

Note: SI SEGNALE ATTO GIUDIZIARIO DI PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE EMESSO DAL TRIBUNALE DI BERGAMO IL 17.05.2018 REP.8655, TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO IL 18.07.2018 AL N. R.G./ R.P. DI FORMALITA', A FAVORE OMISSIS PER I DIRITTI DI 1/2 DI ABITAZIONE CONTRO OMISSIS PER I DIRITTI DI 1/2 DI ABITAZIONE.

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

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 06/10/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/10/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 270.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 09/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/06/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca della riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 06/03/2019 ai nn. OMISSIS in data 08/03/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 145.702,02; Importo capitale: € 72.851,01.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori comuni

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: Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Dalmine (BG), Viale Brembo 20

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non risultanti

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: Voce non applicabile in quanto trattasi di unità immobiliare non facente parte di condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Voce non applicabile in quanto trattasi di unità immobiliare non facente parte di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare è posta al secondo ed ultimo piano di edificio privo di ascensore ma dotato di ampio vano scala adatto ad alloggiare un servoscala. Internamente all'unità abitativa è presente un gradino di altezza cm.15 in ciascuno dei due servizi igienici.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Voce non applicabile in quanto trattasi di unità immobiliare indipendente, non facente parte di condominio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da una verifica nella banca dati del Catasto Energetico Infrastrutture Lombarde s.p.a./Cened, non risulta attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile non è vincolato ex D.Lgs.42/2004.

Avvertenze ulteriori: Non risultanti.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori comuni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base degli elaborati grafici rinvenuti (planimetrie catastali ed elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie), confortati da riscontri metrici in sito.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|----------------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| u.i. a destinazione residenziale | sup lorda di pavimento | 159,60 | 1,00 | 159,60 |
| balconi | sup | 23,85 | 0,33 | 7,87 |
| | | 183,45 | | 167,47 |

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: Intero Edificio

Accessori:

| | |
|--|---|
| Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori comuni 1. Autorimessa | Posto al piano Terra Sviluppa una superficie complessiva di 19 (circa) mq Valore a corpo: € 13.000 |
|--|---|

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per le caratteristiche tipologiche (appartamento in edificio residenziale bifamiliare con giardino comune, vano scala e accessori comuni), l'immobile non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS provv. assegn. casa al coniuge. Trascritto a Bergamo il 18/07/2018 ai nn. R.G./R.P. .
Provvedimento emesso da Tribunale di Bergamo in data 17/05/2018.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Al momento del sopralluogo gli immobili pignorati risultavano abitati dall'esecutata sig.ra OMISSIS (cui sono stati attribuiti con provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare dal Tribunale di Bergamo in data 17.05.2018, trascritto in data 18.7.2018 ai n. R.P. - cfr.all.6D alla presente perizia) e dalle OMISSIS.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima delle unità immobiliari è stata eseguita secondo le indicazioni del mandato, esplicitate al punto n.9 dell'incarico, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale ed individuando il valore per metro quadro e complessivo. Il metodo comparativo adottato ha comportato dapprima la consultazione dei valori unitari €/mq. ricorrenti nel Comune di Dalmine, come da stralci di listini immobiliari e valori OMI riportati all'allegato 7. Contestualmente è stata, inoltre, effettuata una ricerca comparativa volta alla definizione del prezzo medio €/mq per immobili simili in vendita nello stesso territorio comunale.

Come di prassi, la valutazione €/mq ha tenuto conto, implicitamente, anche della quota di comproprietà dei vani comuni, del giardino comune e del diritto di godimento esclusivo di parte di esso.

In generale, hanno influito positivamente nella stima dell'immobile e delle sue pertinenze i seguenti fattori:

- l'ubicazione in zona residenziale servita da mezzi pubblici ed esercizi commerciali e la discreta appetibilità del territorio comunale di Dalmine per investimenti immobiliari;
- i quattro diversi affacci di cui gode l'appartamento;
- l'ubicazione in contesto residenziale di due sole unità abitative con ampio giardino attorno al fabbricato di cui una porzione ad uso esclusivo;
- l'assenza di spese condominiali;
- la disponibilità di spazi comuni di servizio al pian terreno;
- ampiezza, altezza e luminosità dei locali d'abitazione;
- la presenza di un secondo servizio igienico seppur con dotazioni essenziali (wc e lavandino).

Hanno influito, invece, negativamente i seguenti fattori:

- le finiture esterne e (ad eccezione delle parti rinnovate nel 2006) interne, risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato (1971) e necessitanti di manutenzione;
- la necessità di completamento dell'impianto di riscaldamento a radiatori, non funzionante al momento del sopralluogo;
- la parziale indipendenza dell'unità immobiliare, legata alle altre unità immobiliari (altra unità abitativa e ufficio) ubicate nel medesimo fabbricato da accessi, vano scale, giardino e spazi comuni;
- la dotazione di una sola autorimessa di ridotte dimensioni e aperta sul lato nord, a confine con l'autorimessa adiacente, ed il passaggio attraverso le stesse autorimesse per l'accesso a corridoio, vano scala e locali comuni al piano terra;
- l'assenza di ascensore e la presenza di gradini internamente all'appartamento.

L'immobile così stimato si intende libero da arredi e, pertanto, la valutazione espressa non è comprensiva degli stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali (Agenzia delle Entrate);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare (Agenzia delle Entrate);

Ufficio tecnico di Dalmine (BG) - Settore edilizia privata;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet: www.immobiliare.it www.idealista.it ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Come parametri orientativi sono stati visionati

i valori (€/mq.) riportati per immobili residenziali ubicati nel Comune di Dalmine (BG) sul "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2022", 28ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

Detta pubblicazione riporta per edifici residenziali a Dalmine (BG) i seguenti parametri medi:

- per appartamenti in centro semi-recenti (20-50anni) un valore minimo di 1.100 €/mq. ed un massimo di 1.500 €/mq.
- per autorimesse singole a corpo € 10.000/15.000.

Inoltre, è stata consultata la pubblicazione "Valore casa osservatorio immobiliare – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (2022) che, con riferimento al Comune di Dalmine, riporta i seguenti parametri medi:

- per u.i. residenziali non recenti (15-40 anni) in Dalmine Brembo e Mariano un valore minimo di 850 €/mq. ed un massimo di 1.000 €/mq..
- per u.i. residenziali non recenti (15-40 anni) in Dalmine centro un valore minimo di 900 €/mq. ed un massimo di 1.000 €/mq..
- autorimesse singole a corpo in Dalmine Brembo e Mariano € 13.000/15.000.
- autorimesse singole a corpo in Dalmine centro € 15.000/18.000.

Inoltre, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riporta per ville e villini, in stato conservativo normale, un valore medio di mercato compreso tra 1.400 e 1.600 €/mq, per le abitazioni civili in stato normale un valore medio di mercato compreso tra 1.150 e 1.500 €/mq.

Per autorimesse un valore medio al €/mq. compreso tra 600 €/mq. e 800 €/mq.

Tali riferimenti per la stima sono riportati all'allegato n.7 della presente perizia.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori comuni. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa Dalmine (BG), Viale Brembo 20

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 192.000,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| u.i. a destinazione residenziale | 159,60 | € 1.150,00 | € 183.540,00 |
| balconi | 7,87 | € 1.150,00 | € 9.050,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 192.590,50 |
| Necessità di manutenzione ordinaria (sistemazione lacune parquet, piccole tracce umidità). detrazione di € 590.50 | | | € -590,50 |
| Valore corpo | | | € 192.000,00 |
| Valore accessori | | | € 13.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 205.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 205.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento in edificio bifamiliare con autorimessa singola ed accessori comuni | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa | 167,47 | € 205.000,00 | € 205.000,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|--------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € -16.400,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € -3.600,00 |
| Decurtazione per necessità di intervento su impianto di riscaldamento incompleto e non funzionante | € -6.500,00 |
| Decurtazione per necessità di opere di completamento balcone cucina attualmente al rustico | € -4.500,00 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 174.000,00 |
| Valore diritto e quota | € 174.000,00 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 174.000,00 |
|---|---------------------|

12.6 Regime fiscale della vendita

Esente IVA.

Allegati

ALL.1 CERTIFICATI

- 1A Certificati di residenza
- 1B Estratto di matrimonio

ALL.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

- 2A Inquadramento territoriale: Ubicazione immobile a nord ovest del territorio di Dalmine e nell'immediato contesto
- 2B Inquadramento urbanistico: P.G.T. Piano delle Regole
Stralcio TAV. PdR 2A Planimetria delle Regole - fuori scala
- 2C Stralcio NTA artt.59 e 61

ALL.3 CATASTO

- 3A Mappa vigente di Catasto Terreni
- 3B Visura storica con intestati Catasto Terreni, fg. 3, mapp.4247
- 3C Visura storica con intestati Catasto Fabbricati fg. SF/6, mapp.5039, sub.12
- 3D Visura storica con intestati Catasto Fabbricati fg. SF/6, mapp.5039, sub.9
- 3E Planimetrie catastali fg.SF/6, mapp.5039, sub.12 e sub.9

ALL.4 RILIEVO FOTOGRAFICO E RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI

- 4A Rilievo fotografico
- 4B.1 Pianta appartamento stato attuale con riferimento alle fotografie
- 4B.2 Pianta autorimessa e locali accessori comuni
- 4B.3 Planimetria con individuazione porzione di giardino comune ad uso esclusivo

ALL.5 TITOLI EDILIZI E ABITABILITA'

- 5A Nullaosta per costruzioni edilizie n. R.C. del 24.06.1971
- 5B Autorizzazione di abitabilità n. R.A. del 27.10.1972
- 5C Condominio edilizio n. del 31.10.1994 con stralcio elaborato grafico

5D D.I.A. prot. del 28.07.2006 con stralcio tav.2

ALL.6 ATTI NOTARILI E VISURE IPOTECARIE

6A Atto di divisione notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi n.
e relativa planimetria

6B Atto di compravendita notaio dott. Antonio Giannetta n.
e relativa nota di trascrizione

6C Nota di iscrizione n.del 13.10.2004 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
notaio dott. dott. Antonio Giannetta n.

6D Nota di trascrizione n.del 18.07.2018 atto giudiziario di assegnazione in godimento
della casa familiare

6E Nota di iscrizione n.del 08.03.2019 ipoteca della riscossione dell'Agenzia delle Entrate - Ris-cossione

6F Nota di trascrizione n. R.P. del 08.06.2023 verbale di pignoramento immobili

ALL.7 RIFERIMENTI STIMA

7A Estratto da "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2022", 28ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

7B Estratto da "Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2022" – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.15-2022)

7C Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate per immobili residenziali (O.M.I. 1° semestre 2023)

7D Annunci di vendita immobili simili

All.A Perizia con omissione dati sensibili

All.B Succinta

All.C Scheda di controllo

All.D Foglio riassuntivo identificativi catastali beni periziati

All.E Dichiarazioni di avvenuta trasmissione

14-12-2023

L'Esperta alla stima
Arch. Mariacristina Brembilla

