

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 80/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ELENA GELATO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Giosuè Rota
Codice fiscale: RTOGSI62T19I628F
Studio in: via Martino Zanchi 143 - Alzano Lombardo
Telefono: 035 514643
Email: giosuerota@libero.it
Pec: giosue.rota@archiworldpec.it

Beni in **Villa D'adda (BG)**
Località/Frazione
via G. Marconi

INDICE

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato da cielo a terra costituito a p.T. da abitazione e deposito, a p.1 da abitazione da ristrutturare ed a p.2-sottotetto da abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Lotto 1.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Lotto 1.....	6
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Lotto 1.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Lotto 1.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Lotto 1.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: Lotto 1.....	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Lotto 1.....	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	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ELENA GELATO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2022 alle 11:50

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Giosuè Rota

Data nomina: 08-03-2022

Data giuramento: 10-03-2022

Beni in **Villa D'adda (BG)**
via G. Marconi

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato da cielo a terra costituito a p.T. da abitazione e deposito, a p.1 da abitazione da ristrutturare ed a p.2-sottotetto da abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto 1.

Fabbricato [X] sito in Villa D'adda (BG) CAP: 24030, via G. Marconi 15-15/B-19

Note: Porzione di fabbricato da cielo a terra costituito a p.T. da abitazione e deposito, a p.1 da abitazione da ristrutturare ed a p.2-sottotetto da abitazione

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero - Ulteriori informazioni sul debitore: l'esecutato è proprietario per la quota di 1/1 dell'abitazione a p.T. (sub.10) ed in comproprietà con l'altro esecutato per la quota di 1/2 dell'ex box a p.T. (sub.11) e del ex solaio ora abitazione a p.2-sottotetto (sub.13)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: alla data dell'atto di provenienza l'esecutato era celibe
Note: l'esecutato è proprietario per la quota di 1/1 dell'abitazione da ristrutturare a p.1 (sub.12) ed in comproprietà con l'altro esecutato per la quota di 1/2 dell'ex box a p.T. (sub.11) e del ex solaio ora abitazione a p.2-sottotetto (sub.13)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS proprietà 1/1

foglio 12, particella 834, subalterno 10, indirizzo via G. Marconi n.15/B, piano T, comune Villa d'Adda, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3,5, rendita € 216,91

Derivante da: denuncia unità afferenti edificate su aree di corte Prot. 278 del 11/01/1986

Confini: partendo da nord e girando in senso orario: area, fabbricato e cortile particella 834, vano scala, box sub.11, strada (particella 3814), particella 835 e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: l'edificio insiste sul terreno individuato a catasto terreni con foglio 9, particella 3813. Con Tipo Mappale Prot.101559 del 06/12/1985 è stata confermata la particella 834 - Ente Urbano. Lo scrivente ha effettuato più istanze al catasto terreni per l'introduzione in mappa e banca dati dello stesso ma, ad oggi, sono ancora inevase.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni del fabbricato come indicati nel codice civile in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza oltre alla centrale termica comune a p.T.

Le visure catastali e la scheda sono allegate alla presente rispettivamente sotto "3.1" e "3.2"

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS proprietà 1/2

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS proprietà 1/2

foglio 12, particella 834, subalterno 11, indirizzo via G. Marconi n.15, piano T, comune Villa d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 18, rendita € 33,47

Derivante da: denuncia unità afferenti edificate su aree di corte Prot. 278 del 11/01/1986

Confini: partendo da nord e girando in senso orario: abitazione sub.10, vano scala, locale caldaia comu-

ne, strada (particella 3814) ancora abitazione sub.10 e come meglio in sito ed alle mappe catastali
Note: l'edificio insiste sul terreno individuato a catasto terreni con foglio 9, particella 3813. Con Tipo Mappale Prot.101559 del 06/12/1985 è stata confermata la particella 834 - Ente Urbano. Lo scrivente ha effettuato più istanze al catasto terreni per l'introduzione in mappa e banca dati dello stesso ma, ad oggi, sono ancora inevase.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni del fabbricato come indicati nel codice civile in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza.

Le visure catastali e la scheda sono allegate alla presente rispettivamente sotto "3.1" e "3.3"

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS proprietà 1/1

foglio 12, particella 834, subalterno 12, indirizzo via G. Marconi n.19, piano 1, comune Villa d'Adda, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5, rendita € 309,87

Derivante da: denuncia unità afferenti edificate su aree di corte Prot. 278 del 11/01/1986

Confini: partendo da nord e girando in senso orario: affaccio su area, fabbricato, affaccio su cortile comune particella 834 e su cortile esclusivo, vano scala, affaccio su strada (particella 3814), affaccio su particella 835 e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: l'edificio insiste sul terreno individuato a catasto terreni con foglio 9, particella 3813. Con Tipo Mappale Prot.101559 del 06/12/1985 è stata confermata la particella 834 - Ente Urbano. Lo scrivente ha effettuato più istanze al catasto terreni per l'introduzione in mappa e banca dati dello stesso ma, ad oggi, sono ancora inevase.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni del fabbricato come indicati nel codice civile in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza oltre alla centrale termica comune a p.T., al cortile a p.T. e vano scala con il sub.13.

Le visure catastali e la scheda sono allegate alla presente rispettivamente sotto "3.1" e "3.4"

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS proprietà 1/2

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS proprietà 1/2

foglio 12, particella 834, subalterno 13, indirizzo via G. Marconi n.19, piano 2, comune Villa d'Adda, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 105, rendita € 189,80

Derivante da: denuncia unità afferenti edificate su aree di corte Prot. 278 del 11/01/1986

Confini: partendo da nord e girando in senso orario: affaccio su area, fabbricato, affaccio su cortile comune particella 834 e su cortile esclusivo, fabbricato, affaccio su strada (particella 3814), affaccio su particella 835 e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: l'edificio insiste sul terreno individuato a catasto terreni con foglio 9, particella 3813. Con Tipo Mappale Prot.101559 del 06/12/1985 è stata confermata la particella 834 - Ente Urbano. Lo scrivente ha effettuato più istanze al catasto terreni per l'introduzione in mappa e banca dati dello stesso ma, ad oggi, sono ancora inevase.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni del fabbricato come indicati nel codice civile in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza oltre alla centrale termica comune a p.T., al cortile a p.T. e vano scala con il sub.12.

Le visure catastali e la scheda sono allegate alla presente rispettivamente sotto "3.1" e "3.5"

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Brivio.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: il traghetto leonardesco di Imbersago.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada km 10, Treno Km 3, Bus km 0,5

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricato [X]** di cui al corpo **Lotto 1**

Porzione di fabbricato da cielo a terra costituito da:

- a p.T. abitazione con ingresso, soggiorno, cucina, bagno e camera con accesso dalla strada (la porzione recintata non è stata considerata in quanto non riprodotta nelle schede catastali e per sentenza deve essere rimossa - vedi capitolo formalità) oltre al deposito con accesso dalla strada e locale centrale termica
 - a p.1 abitazione da ristrutturare (già soggiorno, due camere, corridoio, bagno, balcone e loggia)
 - a p.2-sottotetto abitazione costituita da soggiorno/cottura, disimpegno, due camere, due bagni, balcone e terrazzo
- oltre ad accesso dal cortile e vano scala collegante i tre piani

Superficie complessiva di circa mq **402,70**

E' posto al piano: T,1 e 2-sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: **antecedentemente al 1967**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2004-2006** abitazione p.T. ed a p.2

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,80**

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: la porzione di fabbricato si presenta in condizioni manutentive normali

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: sufficienti
<i>Solai</i>	tipologia: solaio laterocemento condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: griglie materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli isolanti condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Note: solamente le pareti dell'abitazione a p.2-sottotetto sono minimamente isolate
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: abitazione p.T. zona giorno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato

	condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: abitazione p.T. camera
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti Note: si evidenzia che la pavimentazione in più punti è rovinata e parzialmente rimossa
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: gres porcellanato condizioni: buone Note: si evidenzia che la pavimentazione in più punti è rovinata e parzialmente rimossa
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: abitazione p.T.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione p.2-sottotetto
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione p.2-sottotetto per entrambi i bagni
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da verificare Riferito limitatamente a: abitazione p.T.
<i>Elettrico</i>	Riferito limitatamente a: abitazione da ristrutturare p.1 Note: priva dell'impianto elettrico
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da verificare Riferito limitatamente a: abitazione p.2-sottotetto
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da verificare Riferito limitatamente a: abitazione p.T. Note: la caldaia è ubicata nel vano centrale termica comune
<i>Termico</i>	Riferito limitatamente a: abitazione da ristrutturare p.1 Note: priva dell'impianto di riscaldamento
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da verificare Riferito limitatamente a: abitazione p.2-sottotetto Note: la caldaia è ubicata nel ripostiglio del vano scala

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Ante 1967

NOTE: il fabbricato era preesistente al 01/09/1967.

Numero pratica: 80.c/94

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria (L.47/1985)

Per lavori: formazione nuove aperture, modifiche interne, rifacimento tetto

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 20/01/1987 al n. di prot. 154

Rilascio in data 29/04/1994 al n. di prot. 20/87

NOTE: trattasi delle modifiche distributive interne dell'abitazione e box a p.T. e modifiche aperture esterne sia in lato sud che nord.

La concessione è allegata alla presente sotto "4.1"

Numero pratica: 9/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione paesistica

Per lavori: manutenzione straordinaria copertura e facciata

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 27/01/2004 al n. di prot. 696

Rilascio in data 28/04/2004 al n. di prot. 9/2004

NOTE: l'autorizzazione è allegata alla presente sotto "4.2"

Numero pratica: 9/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: manutenzione straordinaria copertura e facciata

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 27/01/2004 al n. di prot. 696

Rilascio in data 28/04/2004 al n. di prot. 9/2004

NOTE: trattasi di manutenzione straordinaria della porzione di fabbricato esistente (sostituzione tetto, sostituzione scala interna, modifica aperture, sostituzione serramenti e rifacimento intonaco facciate). La prescrizione del provvedimento edilizio prevede che non dovrà essere modificata l'altezza delle facciate ovvero la quota d'imposta mentre il parere ASL è favorevole ma condizionato a varie prescrizioni tra le quali che, come dichiarato dal progettista, l'abitazione è unica con zona giorno a p.T. e notte a p.1, realizzare il foro di areazione permanente ed integrare la tavola delle coperture con quanto prescritto dal Regolamento Locale d'igiene 3.2.11 (linea vita). Il permesso è allegato alla presente sotto "4.3"

Numero pratica: 42/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione paesistica

Per lavori: recupero abitativo del sottotetto

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 22/03/2006

Rilascio in data 10/05/2006 al n. di prot. 1518

NOTE: l'autorizzazione è allagata alla presente sotto "4.4"

Numero pratica: 9/2004-1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire in variante

Per lavori: variante in corso d'opera recupero sottotetto ai fini abitativi

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 22/03/2006 al n. di prot. 2178

Rilascio in data 22/12/2006 al n. di prot. 9/2004-1

NOTE: trattasi dell'intervento di recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente. Tra le prescrizioni indicate dalla ASL prevedere per il bagno secondario l'impianto di estrazione per il ricambio dell'aria, aumentare l'altezza della porta di accesso del balcone in lato nord dal soggiorno (prevista di m 1,60), prevedere l'installazione in copertura dei sistemi anticaduta. Non è stata presentata la fine lavori e neppure la richiesta di agibilità.

Il permesso è allegato alla presente sotto "4.5"

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Lotto 1.

Fabbricato [X] sito in Villa D'adda (BG) CAP: 24030, via G. Marconi 15-15/B-19

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per l'abitazione a p.T. si evidenzia che è stata ampliata con l'incorporazione del passaggio verso il vano scala, con la chiusura della porta di comunicazione con lo stesso, e gran parte dell'adiacente box con la conseguenza che la superficie residua dell'accessorio non è sufficiente per contenere un'automobile e quindi da considerare deposito oltre a piccole modifiche distributive interne ed alle aperture esterne

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: abitazione ed ex box a P.T.

Oneri di regolarizzazione	
Concessione edilizia in sanatoria compresi sanzione, costi e prestazioni professionali, importo stimato	€ 4.650,00
Totale oneri: € 4.650,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per l'abitazione da ristrutturare al p.1 rispetto alla planimetria catastale del 1986 non disponendo di altri elementi si evidenzia che la cucina è stata rimossa ed è stata completamente ridisegnata la scala oltre a modifiche distributive interne ed esterne. Si precisa che nella pratica edilizia n.9/2004 questa abitazione è stata dichiarata unica con quella a p.T.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: abitazione p.1 e scala

Oneri di regolarizzazione	
Concessione edilizia in sanatoria compresi sanzione, costi e prestazioni professionali, importo stimato	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per l'abitazione a p.2-sottotetto si evidenzia che:

- per la parete nord del soggiorno non è stato realizzato l'armadio fisso a muro sino a soffitto al fine di individuare l'altezza minima di m 1,89
- mancata realizzazione del lucernario nella camera figli necessario per il rispetto dei RAI
- apertura sul balcone che da prescrizione ASL l'altezza di m 1,60 doveva essere aumentata per consentire l'agevole passaggio delle persone
- realizzazione del rialzo della parte terminale del disimpegno, molto probabilmente per nascondere la trave strutturale preesistente alla ristrutturazione, deve essere rimosso per ripristinare l'altezza di progetto e quindi garantire quella media ponderale di m 2,40 trattandosi di recupero sottotetto

Regolarizzabili mediante: intervento edile

Descrizione delle opere da aggiornare: realizzazione della parete del soggiorno, nuovo lucernario nella camera figli, modifica apertura del balcone per aumentare l'altezza e rimozione del rialzo nel disimpegno

Oneri di regolarizzazione	
intervento murario, importo stimato	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per l'abitazione a p.2-sottotetto si evidenzia, inoltre, che nel soggiorno è stato realizzato il camino, la zona cottura è stata traslata dalla parete sud a quella nord, realizzazione di muretto h. m 0,90 a ridosso della parete ovest della camera figli, realizzazione di n.3 pilastri sul terrazzo oltre a modeste modifiche distributive interne ed alle aperture esterne

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria
 Descrizione delle opere da aggiornare: abitazione in sottotetto

Oneri di regolarizzazione	
Concessione edilizia in sanatoria compresi sanzione, costi e prestazioni professionali, importo stimato	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Lotto 1.

Fabbricato [X] sito in Villa D'adda (BG) CAP: 24030, via G. Marconi 15-15/B-19

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di adozione del C.C. n.55 del 19/12/2015 e di approvazione del C.C. n.6 del 13/07/2017 della Variante 1
Ambito:	centro storico
Norme tecniche di attuazione:	grado II finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio con modifica delle aperture. Sono ammessi il mantenimento delle murature con soppressione, modifica o aggiunta di aperture, la conservazione degli elementi di facciata di interesse storico (davanzali, spalle, architravi, inferriate, balconi), rifacimento coperture con mantenimento dell'imposta e formazione di lucernari a raso e terrazzi a pozzo in misura non superiore al 10%, gli interventi di ristrutturazione. E' vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie e corpi aggettanti. Stralcio del P.G.T. è allegato alla presente sotto "1.2"

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Lotto 1.

Fabbricato [X] sito in Villa D'adda (BG) CAP: 24030, via G. Marconi 15-15/B-19

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la situazione catastale è completamente difforme da quanto riscontrato in sito. Sinteticamente l'abitazione a p.T. ha incorporato parte del box (sub.11) e parte del vano scala comune (ai sub.12 e 13); il box a p.T., privo della porzione adibita ad abitazione, non può contenere un'auto e quindi è utilizzato come deposito ed ha incorporato parte del vano scala comune (ai sub.12 e 13); l'abitazione a p.1 è completamente da ristrutturare e quindi la categoria catastale non è coerente ed, inoltre, ha incorporato parte del vano scala comune (ai sub.12 e 13) e parte del soggiorno è stata incorporata nel vano scale comune; il solaio a p.2-sottotetto è adibito ad abitazione e quindi la categoria catastale non è coerente ed, inoltre, parte dello stesso è stato utilizzato per ampliare il vano scala comune (ai sub.12 e 13).

ALLO STATO ATTUALE NON E' POSSIBILE PROCEDERE ALLA VARIAZIONE CATASTALE DELL'INTERA PORZIONE DI FABBRICATO IN QUANTO DUE UNITA' IMMOBILIARI SONO DI PROPRIETA' ESCLUSIVA PER OGNUNO DEI DUE ESECUTATI MENTRE LE DUE RESTANTI SONO DI PROPRIETA' IN COMUNE SEMPRE TRA I DUE ESECUTATI OLTRE AL VANO SCALA COMUNE AI SUB.12 E 13. E' QUINDI NECESSARIO CHE LA PROPRIETA' DIVENTI UNICA PER LE QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI A SEGUITO DELL'AGGIUDICAZIONE PER POI PROCEDERE CON NUOVO ACCATASTAMENTO PER INDIVIDUARE LE UNITA' IMMOBILIARI DERIVATE, CON LA CATEGORIA COERENTE, E LE PARTI IN COMUNE ALLE STESSE

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: completa variazione delle unità immobiliari in essere ed individuazione delle nuove quattro unità immobiliari quali abitazione a p.T., deposito a p.T., abitazione da ristrutturare a p.1 ed abitazione a p.2-sottotetto oltre alle parti comuni

Oneri di regolarizzazione

variazione catastale per la costituzione delle quattro unità immobiliari e le parti comuni da individuare come Beni Comuni Non Censibile compresi onorari e tasse catastali	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: nonostante le difformità catastali evidenziate quanto accatastato ricomprende comunque l'intera consistenza oggetto di stima

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 13/05/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - 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.

Note: riguarda l'abitazione a p.T. (sub.10).

L'atto è allegato alla presente sotto "5.1"

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 13/05/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - 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.

Note: riguarda il box a p.T. (sub.11) ed il solaio a p.2-sottotetto (sub.13).

L'atto è allegato alla presente sotto "5.1"

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 13/05/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - 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.

Note: riguarda l'abitazione da ristrutturare a p.1 (sub.12).

L'atto è allegato alla presente sotto "5.1"

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Vedi atto di provenienza

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 10/11/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/11/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; Note: riguarda tutti gli immobili della presente. L'iscrizione risulta annotata ai nn.OMISSIS del OMISSIS per surroga ai sensi dell'art.8, comma 2 del D.L. 7/2007 con atto OMISSIS del OMISSIS a favore della OMISSIS. ove l'esecutato OMISSIS è parte finanziata mentre l'altro esecutato OMISSIS è parte datrice d'ipoteca. Riguarda tutti gli immobili della presente .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 07/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/02/2022 ai nn. OMISSIS; riguarda tutti gli immobili della presente.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: domanda giudiziale - accertamento diritti reali; A rogito di OMISSIS in data 30/04/1998 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/05/1998 ai nn. OMISSIS; trattasi dell'atto di citazione a favore di OMISSIS contro gli esecutati per accertare che i proponenti sono gli unici proprietari delle particelle 817 e 3808 (ex 830/a) del catasto terreni, comune di Villa d'Adda, e pertanto anche della striscia di marciapiedi e della piccola aiuola che insistono in angolo nord della particella 817, illegittimamente posseduta dagli esecutati, dichiararsi l'ine-

sistenza di qualsiasi pretesa, il rilascio della striscia di terreno e la rimozione, a cura e spese degli stessi, del marciapiedi e dell'aiuola. Per la causa avanti il Tribunale di Bergamo n.2030/1998 R.G., n.1607/98 Sez.3^a civile è stata emessa la sentenza n.424/2004, n.403 Cron. e n.738 Rep. del 11-12/02/2004 con la quale si dichiara di proprietà degli attori la parte di aiuola, muretto e recinzione tratteggiata in nero dal giudice sull'allegato 3 della C.T.U. con obbligo dei convenuti al rilascio immediato. Gli esecutati hanno proposto appello davanti alla Corte d'Appello di Brescia, Sezione Prima civile n.862/2004 R.G. e con sentenza n.1078/13, n.2532 Cron. e n.1225 Rep. del 10/03/2013 che, di fatto, conferma la sentenza di 1^a grado ed accetta l'istanza di correzione, a rettifica del dispositivo della sentenza con "la parte di aiuola, muretto e recinzione di cui al map.817 del comune di Villa d'Adda, tratteggiata in nero dal giudice sull'all.3 della C.T.U". La parte attrice ha quindi proposto avanti al Tribunale di Bergamo, sezione esecuzioni mobiliari, R.G. 2009/2021 per il rilascio della porzione indebitamente occupata per la quale risulterebbero in corso delle trattative per l'acquisto di detta porzione da parte degli esecutati. Attualmente il marciapiedi delimitato da barriera è ancora in essere e l'accesso all'abitazione a p.T. sub.10 avviene da questo. Sulla scheda catastale del sub.10 tale marciapiedi non è riprodotto e quindi prudenzialmente, anche per quanto stabilito dalle sentenze di 1^a e 2^a grado, nella presente stima non è stata considerata questa area come proprietà esclusiva.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di OMISSIS in data 24/01/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/02/2013 ai nn. OMISSIS; con detto atto l'esecutato OMISSIS ha costituito quale fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della famiglia la quota intera dell'appartamento a p.1 (sub.12) e quella in comproprietà per 1/2 del box a p.T. (sub.11) e del solaio a p.2-sottotetto (sub.13). Si ritiene che l'atto non sia opponibile alla procedura stante che l'iscrizione di ipoteca come del resto anche la relativa surroga sono antecedenti.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 1

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: Lotto 1

Fabbricato [X] sito in Villa D'adda (BG), via G. Marconi 15-15/B-19

no

Spese di gestione condominiale:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattasi di porzione di fabbricato da cielo a terra inferiore ad 8 unità immobiliari e quindi non è stato nominato nessun amministratore

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: non è stato depositato al CEER nessun Attestato di Prestazione o Certificazione Energetica dei tre appartamenti

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Lotto 1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione p.T	sup lorda di pavimento	85,90	1,00	85,90
Portico p.T.	sup lorda di pavi-	10,60	0,30	3,18

	mento			
Deposito p.T.	sup lorda di pavimento	11,30	0,50	5,65
Accesso dal cortile p.T.	sup lorda di pavimento	26,90	0,10	2,69
Vano scala p.T.	sup lorda di pavimento	13,50	0,15	2,03
C.T. p.T.	sup lorda di pavimento	2,80	0,20	0,56
Abitazione da ristrutturare p.1	sup lorda di pavimento	101,70	1,00	101,70
Balcone p.1	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
Loggia p.1	sup lorda di pavimento	10,90	0,30	3,27
Vano scala p.1	sup lorda di pavimento	10,80	0,15	1,62
Abitazione p.2	sup lorda di pavimento	100,80	1,00	100,80
Balcone p.2	sup lorda di pavimento	2,70	0,25	0,68
Terrazzo p.2	sup lorda di pavimento	10,40	0,25	2,60
Vano scala p.2	sup lorda di pavimento	11,40	0,15	1,71
		402,70		313,13

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze opportunamente ragguagliate.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

PUR TRATTANDOSI DI TRE ABITAZIONI NON E' POSSIBILE PROCEDERE ALLA VENDITA PER LOTTI DISTINTI SIA PER LA COMPROPRIETA' TRA GLI ESECUTATI (allo stato attuale non è possibile accatastare distintamente le varie unità immobiliari), LA PROMISQUITA' DEGLI IMPIANTI (varie interferenze tra quelli delle varie abitazioni) E L'IMPOSSIBILITA' DI INDIVIDUARE LE PARTI CHE RESTANO IN COMUNE PER LE ABITAZIONI A P.1 E P.2 (accesso e vano scale)

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: l'abitazione e l'ex box a p.T. sono occupati dai genitori degli esecutati che ivi risiedono. L'abitazione in ristrutturazione a p.1 non è occupata mentre l'abitazione a p.2-sottotetto è occupata da un esecutato che ivi risiede

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Come disposto dall'art.568 del C.P.C. si ritiene che, per il caso in esame, l'unico criterio di stima sia quello comparativo-sintetico con l'applicazione di valori certi di immobili simili in zona opportunamente ragguagliati allo specifico caso in esame, una volta determinata la superficie commerciale, ed operando con gli opportuni adeguamenti e correzioni alla stima.

Tra i fattori positivi che influenzano la stima la zona residenziale ove è ubicato l'immobile (per i servizi che un paese come Villa d'Adda può offrire), il riscaldamento autonomo (per l'abitazione a p.T. e p.2-sottotetto), l'accesso autonomo (seppure da strada e cortile comune), il minimo isolamento previsto per il tetto e le pareti dell'abitazione in sottotetto (quanto all'epoca era prescritto).

Di contro, negativamente, l'edificazione (porzione di edificio antecedente al 1967), le rifiniture (dell'abita-

zione a p.T. ormai datate), la disposizione interna (decisamente adattata alle esigenze degli occupanti per l'abitazione a p.T. che ha incorporato parte del box), le difformità catastali (non è possibile procedere all'accatastamento delle abitazioni con le relative parte comuni), quelle edilizie (sia per l'abitazione a p.T. che per quella a p.2°-sottotetto), l'isolamento inesistente (ad eccezione del tetto e muri p.2), la mancanza di box o posti auto (a fronte di tre abitazioni), l'area recintata quale accesso esclusivo all'abitazione a p.T. (non considerata nella valutazione poiché non riprodotta nelle schede catastali e deve essere rimossa per la sentenza causa civile) e la notevole consistenza (ma non è possibile formare i tre Lotti per le tre abitazioni). Per l'appartamento a p.1, inoltre, incide la situazione manutentiva (è completamente da ristrutturare), pavimentazione parziale e sconnessa, privo dei serramenti interni e degli impianti.

Da non ignorare, infine, la recente situazione del mercato immobiliare residenziale con un surplus di offerte e con la conseguente contrazione dei prezzi (nell'ultimo decennio i prezzi si sono ridotti del 30-40%) in particolare per la porzione di fabbricato non di pregio ed oggetto di procedura esecutiva come quella in parola. Con la pandemia ancora in corso e la crisi internazionale non si intravedono, a breve, possibilità di aumento dei prezzi e ripresa del mercato immobiliare.

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ponte San Pietro e Calusco;

Altre fonti di informazione:

- Listino prezzi immobili di Bergamo e provincia anno 2021
- Casa & Terreni - osservatorio immobiliare Bergamo e provincia anno 2021
- valori OMI reperibili dal sito internet dell'Agenzia di Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

Lotto 1. Fabbricato [X]

Villa D'adda (BG), via G. Marconi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 186.916,68.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p.T	85,90	€ 600,00	€ 51.540,00
Portico p.T.	3,18	€ 600,00	€ 1.908,00
Deposito p.T.	5,65	€ 600,00	€ 3.390,00
Accesso dal cortile p.T.	2,69	€ 600,00	€ 1.614,00
Vano scala p.T.	2,03	€ 600,00	€ 1.218,00
C.T. p.T.	0,56	€ 600,00	€ 336,00
Abitazione da ristrutturare p.1	101,70	€ 300,00	€ 30.510,00
Balcone p.1	0,75	€ 300,00	€ 225,00
Loggia p.1	3,27	€ 300,00	€ 981,00
Vano scala p.1	1,62	€ 600,00	€ 972,00
Abitazione p.2	100,80	€ 1.200,00	€ 120.960,00
Balcone p.2	0,68	€ 1.200,00	€ 816,00
Terrazzo p.2	2,60	€ 1.200,00	€ 3.120,00
Vano scala p.2	1,71	€ 600,00	€ 1.026,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 218.616,00
Stato manutentivo generale dell'immobile all'interno di una corte di vecchio impianto edilizio detrazione del 5.00%			€ -10.930,80
Grossa pezzatura allo stato attuale non alienabile in distinte u.i. detrazione del 10.00%			€ -20.768,52
Valore corpo			€ 186.916,68
Valore complessivo intero			€ 186.916,68

Valore complessivo diritto e quota	€ 186.916,68
------------------------------------	--------------

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 1	Fabbricato [X]	313,13	€ 186.916,68	€ 186.916,68

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per stimolo alienazione € 28.037,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 13.650,00

Arrotondamento € -229,18

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 145.000,00

Valore diritto e quota € 145.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 145.000,00

Alzano Lombardo 22-07-2022

L'Esperto alla stima

Arch. Giosuè Rota

