

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 606/2023

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Piersandro Galizzi
Codice fiscale: GLZPSN61L06A794D
Studio in: Via G. Regazzoni 8 - 24123 Bergamo
Telefono: 331-2685267
Email: p.galizzi@virgilio.it
Pec: piersandro.galizzi@geopec.it

Beni in **Martinengo (BG)**
Località/Frazione

INDICE

Lotto: 001 - Magazzino

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

Lotto: 002 - Stalla

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
Corpo: A.....	13
2. DESCRIZIONE	13
DESCRIZIONE GENERALE	13
Corpo: A.....	13
3. PRATICHE EDILIZIE.....	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	15
Corpo: A.....	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: A.....	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	17
Corpo: A.....	17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
Corpo:	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	18
Corpo: A.....	18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	18
Corpo: A.....	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi.....	19
Adeguamenti e correzioni della stima	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	20

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-10-2024 alle 09:00

Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Piersandro Galizzi

Data nomina: 24-04-2024

Data giuramento: 29-04-2024

Data sopralluogo: 03-07-2024

Cronologia operazioni peritali: Il giorno 06maggio2024, lo scrivente si recava all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo -Territorio-, per le visure catastali, la richiesta della mappa e delle planimetrie degli immobili oggetto di stima. In data 15maggio2024 il C.T.U. si recava all'archivio notarile di Bergamo per la visura dell'atto di provenienza degli immobili ai fini dell'accertamento della regolarità urbanistica. Lo scrivente verificava che i beni da periziare erano stati costruiti anteriormente al 01settembre1967, e che successivamente non erano state apportate modifiche che richiedessero il rilascio di provvedimenti autorizzativi. Successivamente, veniva concordata con il Custode Giudiziario la data del sopralluogo all'immobile pignorato per il 03luglio2024. Come stabilito il giorno 03luglio2024, alle ore 09,30, in Martinengo, Via Luoghi, 31, il sottoscritto si recava presso gli immobili dei debitori. Insieme al Custode Giudiziario, veniva constatato che i debitori erano assenti e che gli immobili erano chiusi. Il Custode Giudiziario provvedeva a telefonare al fabbro di fiducia il quale, dopo circa un'ora e mezza, arrivato sul posto provvedeva ad aprire le porte degli immobili ed a sostituirne le serrature. Pertanto, il sottoscritto poteva effettuare la ricognizione degli immobili eseguendo il rilievo planimetrico e fotografico degli stessi.

Beni in **Martinengo (BG)****Lotto: 001 - Magazzino****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Magazzino [M] sito in****Quota e tipologia del diritto****1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a il codice fiscale, proprietà 1/2, in regime di separazione dei beni; nato a il codice fiscale, proprietà 1/2, in regime di separazione dei beni., foglio 8, particella 1246, subalterno 1, scheda catastale NON aggiornata, indirizzo Via Luoghi, 31, comune MARTINENGO, categoria C/2, classe 1, consistenza 147, superficie 167, rendita € 174,61

Confini: Dall'ingresso in lato est particella 1246 sub. 6; in lato sud particella 1246 sub. 5; in lato ovest particella 3214; in lato nord particella 1246 sub. 3 e 4 piano terra, sub. 2 piano primo.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** mista residenziale artigianale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Uffici pubblici comunali (oltre un chilometro), Negozi e supermercati (oltre un chilometro), Bar, Ristoranti e Pizzerie (oltre un chilometro), Giardini e parchi (oltre un chilometro)**Caratteristiche zone limitrofe:** mista residenziale/artigianale**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Servizi pubblici oltre un chilometro.**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Magazzino [M]** di cui al corpo **A**

L'unità immobiliare, magazzino, è composta a piano terra da un locale, una scala per il piano primo, altri due locali ad

uso deposito; al piano primo da unico locale ad uso deposito.

Superficie complessiva di circa mq **168,64**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 01settembre1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1246 sub. 1; ha un'altezza utile interna di circa m. Variabile da 3,00 a 4,33

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare, magazzino, si sviluppa su due piani ed è in sufficiente stato di conservazione per l'attuale destinazione d'uso a deposito.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da normalizzare
Fondazioni	tipologia: muratura in pietra materiale: muratura condizioni: da normalizzare
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: da normalizzare
Strutture verticali	materiale: muratura in pietra condizioni: da normalizzare
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole curve -coppi- in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare
Pareti esterne	materiale: muratura in pietra e malta cementizia coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da normalizzare
Scale	posizione: a sezione quadrata in ferro condizioni: da normalizzare
Impianti	
Elettrico	tipologia: tubazioni a vista tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento

	recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: da normalizzare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da normalizzare conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	non funzionante essendo privo di allacciamento.
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Edificio costruito anteriormente al 01settembre1967.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Magazzino [M] sito in

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale: modifiche interne consistenti nella realizzazione di partizioni in muratura di prisme in cls e muri in cartongesso, nonché, nuova scala in ferro di collegamento tra piano terra e primo.

Regolarizzabili mediante: Concessione in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Piante e sezioni e prospetti dell'immobile.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Concessione in sanatoria</i>	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'edificio risulta essere stato costruito in epoca remota ed anteriormente al 01settembre1967. Le modifiche apportate sono state realizzate senza provvedimenti autorizzativi.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.
Magazzino [M] sito in

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è stato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del con Deliberazione di C.C. n. 30 del .23febbraio2010.
Zona omogenea:	"Art. 22 NS2 – Nuclei storici esterni al Vallo Colleonese"
Norme tecniche di attuazione:	"Art. 22 NS2 – Nuclei storici esterni al Vallo Colleonese I nuclei storici esterni al Vallo Colleonese (NS2) sono rappresentati da quei tessuti urbani rappresentativi di rilevanti valori storici e ambientali da salvaguardare e valorizzare, esterni al Vallo Colleonese. Destinazioni d'uso: Funzione principale R Funzioni non ammesse I, A, AG, tutte le attività risultanti incompatibili col carattere prevalentemente residenziale dell'ambito, le funzioni complementari oltre il 40% della Slp. Inoltre: a) anche in deroga alla destinazione d'uso principale il piano terreno può essere in ogni caso interamente destinato alla funzione complementare; b) in caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, va garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture nella misura d'almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità a ottemperare alla prescrizione, la dotazione di posti auto può essere reperita anche fuori dall'area di pertinenza della costruzione trasformata. Intervenibilità edilizia: Per tali ambiti sono consentiti in via ordinaria gli interventi di cui alla lett. a), b), c), d)1 dell'art. 27 della Lr. 12/2005 smi; ulteriori tipologie d'intervento possono essere perseguite attraverso gli strumenti ex art. 7 delle 1 Esclusivamente limitata alle opere interne dell'edificio senza alterare volumi o sagome dell'edificio esistente. 21 presenti Disposizioni attuative; qualunque intervento deve aver luogo con particolare cura per il recupero, la conservazione e la valorizzazione di tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici e ambientali quali logge, porticati o altri elementi caratterizzanti la composizione storica del complesso, con eliminazione di eventuali sovrastrutture d'epoca più recente o di carattere provvisorio, prive di valore tipologico, architettonico e ambientale o in contrasto con i tratti caratterizzanti dell'immobile. Indici edificatori: c) La densità edilizia non può superare quella preesistente, computata non considerando le sovrastrutture di epoca più recente, prive di valore storico, ambientale, artistico; d) i calcoli volumetrici dovranno considerare il vuoto per pieno del volume dell'edificio esistente al netto di eventuali porticati esistenti; e) gli interventi di cui alle lett. d), e), f) della Lr. 12/2005 smi sono ammissibili tramite gli strumenti ex art. 7 delle presenti Disposizioni attuative; in tal caso l'indice volumetrico di riferimento è pari a 1,5 m3/m2 ovvero al recupero del volume esistente. Altezze: a) per gli interventi di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti; b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di sostituzione di edifici e di nuova costruzione, l'altezza dell'edificio risultante non può superare l'altezza degli edifici adiacenti, con esclusione di emergenze eccezionali quali torrette, campanili e simili; c) in ogni caso non è consentita un'altezza superiore ai 10,00 m. Distanze: Le distanze dalle strade, dai confini di proprietà, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non devono essere inferiori a quelle preesistenti salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa o di permesso di costruire convenzionato l'Amministrazione comunale può prescrivere per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra edifici o per migliorare la viabilità e i corrispondenti spazi per la sosta degli autoveicoli. Vanno comunque rispettate le prescrizioni del Codice Civile e del Dim 1444/68. Disposizioni particolari a) Gli interventi edilizi devono necessariamente essere estesi agli eventuali spazi di pertinenza; b) onde raggiungere gli obiettivi di recupero e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico contenuti nel Pgt, per gli edifici sottoposti agli interventi di restauro e risanamento conservativo è ammessa, in base al Dm. Sanità 9 giugno 1999, la deroga alle altezze interne stabilite dal Regolamento locale d'igiene; c) in tutti i tipi d'intervento i materiali per gli esterni (facciate, spazi aperti, ecc.) devono rispettare la tradizione locale raggiungendo elevati e compiuti livelli di qualità paesaggistica; al progetto d'intervento vanno allegati i rilievi di dettaglio d'ogni elemento architettonico, anche delle superfetazioni esistenti, indicando con opportuna grafia le stratificazioni delle diverse epoche; inoltre, per tutti i tipi d'intervento è obbligatoria l'omogeneità di facciata dei materiali, delle dimensioni e delle forme d'apertura; in particolare la Commissione per il paesaggio, nel valutare i progetti di riquali-

	ficazione, può imporre la conservazione di particolari caratteri formali ed elementi stilistico – decorativi; d) le coperture devono essere in laterizio a coppo semplice o a S; sono vietate coperture in similcemento o fibrocemento, ondulato plastico, lamiere, manti bituminosi a vista; e) è vietato realizzare volumi tecnici fuoruscanti dalle coperture esistenti e alterare le quote di colmo e di gronda; realizzare ascensori è ammissibile unicamente dentro gli edifici col divieto di vani esterni di extracorsa; f) le insegne e i cartelli, le targhe, le iscrizioni per l'indicazione dell'esercizio commerciale, dell'arte o della professione non possono essere applicati direttamente sulla muratura degli edifici, ma devono trovare collocazione nei vani e aperture (vetrine, serramenti, androni carrai); fino all'approvazione di un apposito regolamento spetta alla Commissione del paesaggio esprimersi sull'applicazione di cartelli, targhe e iscrizioni; g) è vietata la realizzazione di balconi in aggetto verso la pubblica via. h) interventi in deroga potranno essere ammessi solo in base agli strumenti ex art. 7 delle presenti Disposizioni attuative e debbono ottenere parere favorevole e vincolante della Commissione del paesaggio.
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:	vedasi N.T.A. non è specificato
Rapporto di copertura:	vedasi N.T.A. non è specificato
Altezza massima ammessa:	vedasi N.T.A. non è specificato
Volume massimo ammesso:	vedasi N.T.A. non è specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Magazzino [M] sito in

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne consistenti nella realizzazione di partizioni in muratura di prismi in cls e muri in cartongesso, nonché, nuova scala in ferro di collegamento tra piano terra e primo.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria previo rilascio concessione in sanatoria.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento planimetria	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale: modifiche interne consistenti nella realizzazione di partizioni in muratura di prismi in cls ed in cartongesso, nonché, nuova scala in ferro di collegamento tra piano terra e primo. L'edificio risulta essere stato costruito anteriormente al 01 settembre 1967.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà 1/1. proprietario/i ante ventennio al 30/07/2003.

Titolare/Proprietario: nato a il codice fiscale, proprietà 1/2, in regime di separazione dei beni; nato a il codice fiscale, proprietà

1/2, in regime di separazione dei beni. **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio LUOSI LUIGI, in data 30/07/2003, ai nn. 105569/34484; registrato a Bergamo, in data , ai nn. ; trascritto a Bergamo, in data 05/08/2003, ai nn. 26241.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio LUOSI LUIGI in data 18/01/2010 ai nn. 81312/40155; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio LUOSI LUIGI in data 23/05/2014 ai nn. 96379/50652; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 65.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro; Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2024 ai nn. 12949/9373.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro; Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/03/2024 ai nn. 15771/11501.

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

Magazzino [M] sito in Martinengo (BG),
NO

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

N.B. Rilievo planimetrico effettuato durante le operazioni peritali del 03luglio2024.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino e solaio.	sup lorda di pavimento	168,64	1,00	168,64
		168,64		168,64

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 650

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Immobile non divisibile per caratteristiche dimensionali ed accesso.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa con descrizione immobili calcoli e relazione, tenendo conto della destinazione urbanistica del fabbricato, dei prezzi medi di mercato riferibili ad immobili consimili, dell'attuale andamento del mercato immobiliare della zona; valutando, per l'edificio oggetto di perizia, l'epoca di costruzione, le caratteristiche costruttive, l'età degli impianti tecnologici, il generale buono stato di conservazione del complesso immobiliare, la posizione periferica nell'abitato di MARTINENGO e le condizioni intrinseche dell'unità immobiliari stessa.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Prezzi contenuti nelle tre pubblicazioni di riferimento quali: il "Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia", l'"Osservatorio FIAIP dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia" e "Case & terreni indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (editi nell'anno 2023 con il patrocinio della C.C.I.A.A. di Bergamo, il Comune di Bergamo, l'Amministrazione Provinciale di Bergamo e la Regione Lombardia); nonché, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 350,00-650,00 osservatorio immobiliare;

Altre fonti di informazione: Siti web: specialistici del settore immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

A. Magazzino [M] Martinengo (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.024,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino e solaio.	168,64	€ 350,00	€ 59.024,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.024,00
Valore corpo			€ 59.024,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.024,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.024,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzino [M]	168,64	€ 59.024,00	€ 59.024,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 56.524,00
Valore diritto e quota	€ 56.524,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 56.524,00
---	-------------

Lotto: 002 - Stalla**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in****Quota e tipologia del diritto****1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a il codice fiscale, proprietà 1/2, in regime di separazione dei beni; nato a il codice fiscale, proprietà 1/2, in regime di separazione dei beni., foglio 8, particella 1246, subalterno 5, scheda catastale Aggiornata, indirizzo Via Luoghi, 31, comune MARTINENGO, categoria C/6, classe 1, consistenza 197, superficie 222, rendita € 264,53

Confini: Dall'ingresso in lato est particella 1246 sub. 6; in lato sud strada Via Luoghi; in lato ovest particella 3214; in lato nord particella 1246 sub. 1.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** mista residenziale artigianale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Uffici pubblici comunali (oltre un chilometro), Negozi e supermercati (oltre un chilometro), Bar, Ristoranti e Pizzerie (oltre un chilometro), Giardini e parchi (oltre un chilometro)**Caratteristiche zone limitrofe:** mista residenziale/artigianale**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Servizi pubblici oltre un chilometro.**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo A**

L'unità immobiliare, ex stalla, è composta a piano terra da un locale, una scala per il piano primo, altri due locali ad uso deposito; al piano primo da unico locale ad uso deposito.

Superficie complessiva di circa mq **223,20**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 01settembre1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1246 sub. 1; ha un'altezza utile interna di circa m. Variabile da 3,05 a 4,33

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare, ex stalla, si sviluppa su due piani ed è in sufficiente stato di conservazione per l'attuale destinazione d'uso a deposito.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da normalizzare
Fondazioni	tipologia: muratura in pietra materiale: muratura condizioni: da normalizzare
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: da normalizzare
Strutture verticali	materiale: muratura in pietra condizioni: da normalizzare
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: pesime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole curve -coppi- in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare
Pareti esterne	materiale: muratura in pietra e malta cementizia coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da normalizzare
Scale	posizione: a sezione quadrata in ferro condizioni: da normalizzare
Impianti	
Elettrico	tipologia: tubazioni a vista tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: da normalizzare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato

	condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
--	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non funzionante essendo privo di allacciamento.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Edificio costruito in epoca remota ed anteriormente al 01settembre1967.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

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

Note: L'edificio risulta essere stato costruito in epoca remota ed anteriormente al 01settembre1967.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è stato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del con Deliberazione di C.C. n. 30 del .23febbraio2010.
Zona omogenea:	"Art. 22 NS2 – Nuclei storici esterni al Vallo Colleonese"
Norme tecniche di attuazione:	"Art. 22 NS2 – Nuclei storici esterni al Vallo Colleonese I nuclei storici esterni al Vallo Colleonese (NS2) sono rappresentati da quei tessuti urbani rappresentativi di rilevanti valori storici e ambientali da salvaguardare e valorizzare, esterni al Vallo Colleonese. Destinazioni d'uso: Funzione principale R Funzioni non ammesse I, A, AG, tutte le attività risultanti incompatibili col carattere prevalentemente residenziale dell'ambito, le funzioni complementari oltre il 40% della SIp. Inoltre: a) anche in deroga alla destinazione d'uso principale il piano terreno può essere in ogni caso interamente destinato alla

funzione complementare; b) in caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, va garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture nella misura d'almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità a ottemperare alla prescrizione, la dotazione di posti auto può essere reperita anche fuori dall'area di pertinenza della costruzione trasformata. Intervenibilità edilizia: Per tali ambiti sono consentiti in via ordinaria gli interventi di cui alla lett. a), b), c), d) 1 dell'art. 27 della Lr. 12/2005 smi; ulteriori tipologie d'intervento possono essere perseguite attraverso gli strumenti ex art. 7 delle 1 Esclusivamente limitata alle opere interne dell'edificio senza alterare volumi o sagome dell'edificio esistente. 21 presenti Disposizioni attuative; qualunque intervento deve aver luogo con particolare cura per il recupero, la conservazione e la valorizzazione di tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici e ambientali quali logge, porticati o altri elementi caratterizzanti la composizione storica del complesso, con eliminazione di eventuali sovrastrutture d'epoca più recente o di carattere provvisorio, prive di valore tipologico, architettonico e ambientale o in contrasto con i tratti caratterizzanti dell'immobile. Indici edificatori: c) La densità edilizia non può superare quella preesistente, computata non considerando le sovrastrutture di epoca più recente, prive di valore storico, ambientale, artistico; d) i calcoli volumetrici dovranno considerare il vuoto per pieno del volume dell'edificio esistente al netto di eventuali porticati esistenti; e) gli interventi di cui alle lett. d), e), f) della Lr. 12/2005 smi sono ammissibili tramite gli strumenti ex art. 7 delle presenti Disposizioni attuative; in tal caso l'indice volumetrico di riferimento è pari a 1,5 m3/m2 ovvero al recupero del volume esistente. Altezze: a) per gli interventi di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti; b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di sostituzione di edifici e di nuova costruzione, l'altezza dell'edificio risultante non può superare l'altezza degli edifici adiacenti, con esclusione di emergenze eccezionali quali torrette, campanili e simili; c) in ogni caso non è consentita un'altezza superiore ai 10,00 m. Distanze: Le distanze dalle strade, dai confini di proprietà, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non devono essere inferiori a quelle preesistenti salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa o di permesso di costruire convenzionato l'Amministrazione comunale può prescrivere per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra edifici o per migliorare la viabilità e i corrispondenti spazi per la sosta degli autoveicoli. Vanno comunque rispettate le prescrizioni del Codice Civile e del Dim 1444/68. Disposizioni particolari a) Gli interventi edilizi devono necessariamente essere estesi agli eventuali spazi di pertinenza; b) onde raggiungere gli obiettivi di recupero e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico contenuti nel Pgt, per gli edifici sottoposti agli interventi di restauro e risanamento conservativo è ammessa, in base al Dm. Sanità 9 giugno 1999, la deroga alle altezze interne stabilite dal Regolamento locale d'igiene; c) in tutti i tipi d'intervento i materiali per gli esterni (facciate, spazi aperti, ecc.) devono rispettare la tradizione locale raggiungendo elevati e compiuti livelli di qualità paesaggistica; al progetto d'intervento vanno allegati i rilievi di dettaglio d'ogni elemento architettonico, anche delle superfetazioni esistenti, indicando con opportuna grafia le stratificazioni delle diverse epoche; inoltre, per tutti i tipi d'intervento è obbligatoria l'omogeneità di facciata dei materiali, delle dimensioni e delle forme d'apertura; in particolare la Commissione per il paesaggio, nel valutare i progetti di riqualificazione, può imporre la conservazione di particolari caratteri formali ed elementi stilistico – decorativi; d) le coperture devono essere in laterizio a coppo semplice o a S; sono vietate coperture in similcemento o fibrocemento, ondulato plastico, lamiere, manti bituminosi a vista; e) è vietato realizzare volumi tecnici fuoruscanti dalle coperture esistenti e alterare le quote di colmo e di gronda; realizzare ascensori è ammissibile unicamente dentro gli edifici col divieto di vani esterni di extracorsa; f) le insegne e i cartelli, le targhe, le iscrizioni per l'indicazione dell'esercizio commerciale, dell'arte o della professione non possono essere applicati direttamente sulla muratura degli edifici, ma devono trovare collocazione nei vani e aperture (vetrine, serramenti, androni carrai); fino all'approvazione di un apposito regolamento spetta alla Commissione del paesaggio esprimersi sull'applicazione di cartelli, targhe e iscrizioni; g) è vietata la realizzazione di balconi in aggetto verso la pubblica via. h) interventi in deroga potranno essere ammessi solo in base agli strumenti ex art. 7 delle presenti Disposizioni attuative e debbono ottenere parere favorevole e vincolante della Commissione del paesaggio.

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:	vedasi N.T.A. non è specificato
Rapporto di copertura:	vedasi N.T.A. non è specificato
Altezza massima ammessa:	vedasi N.T.A. non è specificato
Volume massimo ammesso:	vedasi N.T.A. non è specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: nata a il proprietà 1/4; nato a il proprietà 1/4; nato a il proprietà 1/4; nata a il / proprietà 1/4. **proprietario/i ante ventennio al 30/07/2003.**

Titolare/Proprietario: nato a il codice fiscale, proprietà 1/2, in regime di separazione dei beni; nato a il codice fiscale, proprietà 1/2, in regime di separazione dei beni. **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio LUOSI LUIGI, in data 30/07/2003, ai nn. 105569/34484; registrato a Bergamo, in data , ai nn. ; trascritto a Bergamo, in data 05/08/2003, ai nn. 26241.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio LUOSI LUIGI in data 18/01/2010 ai nn. 81312/40155; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio LUOSI LUIGI in data 23/05/2014 ai nn. 96379/50652; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 65.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro; Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2024 ai nn. 12949/9373.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro; Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/03/2024 ai nn. 15771/11501.

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

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Martinengo (BG),
NO

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: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

N.B. Rilievo planimetrico effettuato durante le operazioni peritali del 03luglio2024.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Stalla e solaio	sup lorda di pavimento	223,20	1,00	223,20
		223,20		223,20

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 650

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Immobile non divisibile per caratteristiche dimensionali ed accesso.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa con descrizione immobili calcoli e relazione, tenendo conto della destinazione urbanistica del fabbricato, dei prezzi medi di mercato riferibili ad immobili consimili, dell'attuale andamento del mercato immobiliare della zona; valutando, per l'edificio oggetto di perizia, l'epoca di costruzione, le caratteristiche costruttive, l'età degli impianti tecnologici, il generale buono stato di conservazione del complesso immobiliare, la posizione periferica nell'abitato di MARTINENGO e le condizioni intrinseche dell'unità immobiliari stessa.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Prezzi contenuti nelle tre pubblicazioni di riferimento quali: il "Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia", l'"Osservatorio FIAIP dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia" e "Case & terreni indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (editi nell'anno 2023 con il patrocinio della C.C.I.A.A. di Bergamo, il Comune di Bergamo, l'Amministrazione Provinciale di Bergamo e la Regione Lombardia); nonché, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 350,00-650,00 osservatorio immobiliare;

Altre fonti di informazione: Siti web: specialistici del settore immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Martinengo (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.120,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stalla e solaio	223,20	€ 350,00	€ 78.120,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 78.120,00
Valore corpo	€ 78.120,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 78.120,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.120,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	223,20	€ 78.120,00	€ 78.120,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 78.120,00

Valore diritto e quota € 78.120,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 78.120,00

Allegati

Cartella zip. Perizia succinta. Perizia con omissione dati sensibili. Scheda di controllo esecuzioni immobiliari. Foglio riassuntivo identificativi catastali formato rtf. Allegato A-B-C documentazione fotografica, documentazione catastale, documentazione edilizia urbanistica. Dichiarazione trasmissione perizia.

Bergamo li, 13settembre2024

L'Esperto alla stima
Geom. Piersandro Galizzi

