

Beni in **Mapello (BG)**
Località/Frazione
Via Gian Maria Scotti n. 32/A

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e area esterna di pertinenza

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2023 alle 8:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Creditori Interventuti: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana
Data nomina: 25-06-2023
Data giuramento: 26-06-2023
Data sopralluogo: 03-08-2023
Cronologia operazioni peritali: Il giorno 03/08/2023, ore 12:00, alla presenza dello scrivente esperto stimatore, della Custode Giudiziaria, dott.ssa Giancarla Bernardi, e dell'esecutata, è stato svolto il sopralluogo presso i beni pignorati.

Beni in **Mapello (BG)**
Via Gian Maria Scotti n. 32/A

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e area esterna di pertinenza

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento con cantina e area esterna di pertinenza sito in Mapello (BG), Via Gian Maria Scotti n. 32/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS

- foglio 13, **particella 402, subalterno 701** (ex particella 402 sub.4), scheda catastale n. BG0141199 del 07/11/2023, indirizzo via Gian Maria Scotti n. 32/A, scala A, interno 4, piano 1, comune Mapello (Codice: E901), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,4 vani, superficie Totale: 63 mq. Totale escluse aree scoperte: 61 mq, rendita € Euro 136,34

Confini: - Confini dell'appartamento al piano primo da nord in senso orario: - Altra unità immobiliare, prospetto su cortile comune, vano scala comune, altra unità immobiliare, prospetto su cortile comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS

- foglio 13, **particella 402, subalterno 702** (ex particella 402 sub.4), scheda catastale n. BG0141199 del 07/11/2023, indirizzo via Gian Maria Scotti n. 32/A, piano S1, comune Mapello (Codice: E901), categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq., superficie Totale: 6 mq., rendita € Euro 9,81

Confini: - Confini della cantina al piano seminterrato da nord in senso orario: - Altra unità immobiliare, di-simpegno comune, altra unità immobiliare, prospetto su cortile comune.

Identificato al catasto Terreni:

- sezione censuaria Mapello (Codice: E901), foglio 13, **particella 4217**, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 31 mq.

Confini: - Confini dell'area esterna di pertinenza da nord in senso orario: - mapp. 2585, mapp. 2579, mapp. 4218, alveo corso d'acqua.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicato nell'atto di pignoramento.

OMISSIS

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Appartamento con cantina e area esterna di pertinenza** di cui al corpo **A**

Appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) di un complesso immobiliare di civile abitazione di tipo plurifamiliare con area esterna comune, elevantesi a tre piani fuori terra più piano seminterrato e denominato "Condominio Fanfani", costituito da locale ingresso-disimpegno, soggiorno, angolo cottura, due camere da letto, un bagno.

Di pertinenza dell'appartamento esiste un terrazzo posto a servizio del locale soggiorno, avente superficie complessiva di circa mq. 6,00, una cantina posta al piano seminterrato, avente superficie lorda complessiva di circa mq. 6,00, nonché una porzione di area esterna adibita a giardino, avente superficie catastale di circa mq. 31,00.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dal vano scala comune condominiale, l'accesso alla cantina avviene da disimpegno comune, mentre l'area esterna ha accesso dall'area comune.

L'area comune di pertinenza del complesso immobiliare, ad uso cortile e giardino, è recintata e comunica direttamente con la via pubblica tramite accesso carrabile munito di cancello di chiusura.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 61,00.

Superficie complessiva di circa mq **104,00**

E' posto al piano: primo (secondo fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: 1954

Ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,80 l'appartamento al piano primo, m. 2,50 la cantina al piano seminterrato

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in mediocri condizioni generali, con elementi costruttivi, finiture ed impianti in mediocre stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. e/o muricci e tavelloni condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: continue e/o travi rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: graniglia di cemento ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

	condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente con vetro singolo. materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da ristrutturare
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: mediocri
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: mediocri
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: mediocri
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: mediocri
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea e a parabola condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: mediocre conformità: da collaudare

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame e/o acciaio diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Inattivo
<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
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione case popolari INA-CASA

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/04/1953 al n. di prot. 530

Abitabilità/agibilità in data 07/05/1954 al n. di prot. 596

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.**Appartamento con cantina e area esterna di pertinenza sito in Mapello (BG), Via Gian Maria Scotti n. 32/A**Conformità edilizia:

Dal confronto della documentazione depositata agli atti del Comune di Mapello con lo stato di fatto dei luoghi, sono emerse difformità nella suddivisione interna dei locali dell'appartamento di cui alla particella 402 sub. 701 (ex 402/4).

In particolare le difformità accertate consistono nella disposizione di tavolati divisorii tra locale soggiorno e angolo cottura, nonché nella porta tra ingresso-disimpegno e soggiorno.

Inoltre nell'area esterna di pertinenza esiste una tettoia in calcestruzzo priva di autorizzazione.

Detta tettoia insiste in zona urbanistica classificata come "Fascia di Rispetto dei corsi d'acqua" con vincolo di inedificabilità assoluta.

Pertanto la tettoia esistente non può essere oggetto di sanatoria, ma deve essere rimossa tramite intervento di demolizione.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare:

- tavolati divisorii tra locale soggiorno e angolo cottura;
- Porta di accesso soggiorno;
- Demolizione tettoia su area esterna di pertinenza.

Oneri di regolarizzazione	
- Sanzione	€ 1.000,00
- Spese tecniche e diritti	€ 1.500,00
- Costi di demolizione tettoia.	€ 2.000,00
Totale oneri: € 4.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.**Appartamento con cantina e area esterna di pertinenza sito in Mapello (BG), Via Gian Maria Scotti n. 32/A**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n. 22 del 30/03/2011
Zona omogenea:	Ambito residenziale consolidato (art. 9.2 N.T.A. del Piano delle Regole) - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 12 N.T.A del Piano delle Regole)
Norme tecniche di attuazione:	- Destinazioni: Residenziale, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. - Modalità di intervento: Sono ammessi tutti gli interventi diretti di nuova costruzione, ampliamento, soprizzo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione. Nelle fascia di rispetto dei corsi d'acqua esiste vincolo di inedificabilità assoluta. Per gli aspetti di dettaglio si rimanda all'art. 9.2 e all'art. 12 delle N.T.A. del Piano delle Regole di cui all'allegato n. 7 alla presente relazione.
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:	Uf: 0,45 mq/mq
Rapporto di copertura:	Q: 35%
Altezza massima ammessa:	2 piani f.t. - h. m. 7,50 più piano mansardato comunque inferiore a m. 9
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Appartamento con cantina e area esterna di pertinenza sito in Mapello (BG), Via Gian Maria Scotti n. 32/A

Conformità catastale:

Dall'esame dei documenti catastali è risultato che la documentazione agli atti non risulta aggiornata allo stato di fatto degli beni oggetto della presente procedura.

In particolare, è risultato che l'appartamento di cui alla particella 402 sub. 701 (ex 402/4) presenta difformità nella suddivisione interna dei locali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante "Denuncia di Variazione Catastale" per esatta rappresentazione grafica. Al fine di identificare correttamente gli immobili per l'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, la denuncia di variazione catastale di cui sopra, come previsto dal mandato conferito dall'Ill.ma Sig.ra Giudice, è già stata effettuata, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo, a cura dello scrivente Esperto Estimatore con Dichiarazione n. BG0141199 del 07/11/2023.

A seguito della suddetta Denuncia di variazione la ex particella 402 sub. 4, ha assunto i nuovi seguenti identificativi: particella 402 sub. 701 (appartamento) e particella 402 sub 702 (cantina).

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

OMISSIS

- Iscrizione di ipoteca:

OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Appartamento con cantina e area esterna di pertinenza sito in Mapello (BG), Via Gian Maria Scotti n. 32/A
Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 650,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 5.299,27.

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Appartamento al piano primo	sup reale lorda	61,00	1,00	61,00
- Terrazzo	sup reale lorda	6,00	0,33	1,98
- Cantina al piano seminterrato	sup reale lorda	6,00	0,33	1,98
- Area di pertinenza	sup reale lorda	31,00	0,10	3,10
		104,00		68,06

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 terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'appartamento di cui al mapp. 402 sub. 701, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali e dimensionali, non risulta divisibile.

Inoltre lo scorporo e la vendita separata dell'appartamento dalla cantina di cui al mapp. 402 sub. 702, e dall'area di pertinenza di cui al mapp. 4217 svaluterebbe l'appartamento stesso.

Pertanto l'appartamento con la cantina e l'area di pertinenza, costituiscono un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, scale comuni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Ciò considerato, la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa e pertanto sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta libero, la vetustà dell'immobile, ultimato nell'anno 1954, la sua ubicazione, posto in zona periferica, e la relativa accessibilità, le sue caratteristiche funzionali e tecnico costruttive quali orientamento ed esposizione, fruibilità e disposizione degli spazi, ecc. nonché lo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato scarso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Mapello;

Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia.

12.3 Valutazione corpi:**A. Appartamento con cantina ed area esterna di pertinenza
Mapello (BG), Via Gian Maria Scotti n. 32/A**

Stima sintetica comparativa parametrica € 68.060,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Appartamento al piano primo	61,00	€ 1.000,00	€ 61.000,00
- Terrazzo	1,98	€ 1.000,00	€ 1.980,00
- Cantina al piano seminterrato	1,98	€ 1.000,00	€ 1.980,00
- Area di pertinenza	3,10	€ 1.000,00	€ 3.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.060,00
Valore corpo			€ 68.060,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.060,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.060,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con cantina ed area sterna di pertinenza	68,06	€ 68.060,00	€ 68.060,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.806,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 56.754,00

Valore diritto e quota € 56.754,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in arrotondamento: **€ 56.800,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di registro.

Allegati

Lotto 1: Appartamento con cantina e area esterna di pertinenza in Mapello (BG): mapp. 402 sub. 701 (ex 402/4), mapp. 402 sub. 702 (ex 404/4) e mapp. 4217

- Allegato N. 1: Documentazione fotografica;
- Allegato N. 2: Estratto mappa catastale mapp. 2579, prot. T88494 del 29/06/2023;
- Allegato N. 3: Denuncia di variazione catastale prot. BG0141199 del 07/11/2023;
- Allegato N. 4: Scheda planimetrica catastale Appartamento prot. BG0141199 del 07/11/2023;
- Allegato N. 5: Scheda planimetrica catastale Cantina prot. BG0141199 del 07/11/2023;
- Allegato N. 6: OMISSIS
- Allegato N. 7: Estratto Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole - art. 9.2 e art. 12 delle N.T.A.
- Allegato n. 8: OMISSIS
- Allegato n. 9: OMISSIS

12-11-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Fiumana