

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 129/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Nicola Moretti Simoncini  
**Codice fiscale:** MRTNCL77L02A794Q  
**Partita IVA:** 03118760168  
**Studio in:** via Masone 11 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 338 7792158  
**Fax:** //  
**Email:** nicolamorettisimoncini@gmail.com  
**Pec:** nicola.morettisimoncini@ingpec.eu

Beni in **Bergamo (BG)**  
Via E. Morali n.11

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento con cantina e autorimessa

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 26-10-2023 alle 11:45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Nicola Moretti Simoncini

**Data nomina:** 21-08-2023

**Data giuramento:** 22-08-2023

**Data sopralluogo:** 06-09-2023

**Cronologia operazioni peritali:**

- 29.08.2023: Contattato telefonicamente l'avv. Luca Vegini (custode) per organizzare il sopralluogo;
- 06.09.2023: Sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata, in assenza dell'avv. Luca Vegini (Custode);
- 06.09.2023: Inoltro pec al Comune di Bergamo per la richiesta del certificato di stato civile e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori;
- 08.09.2023: Inoltro pec al Comune di Bergamo per la richiesta di accesso ai documenti amministrativi per il recupero delle varie concessioni edilizie dell'immobile pignorato;
- 13.09.2023: Sopralluogo presso l'ufficio tecnico del Comune di Bergamo per visionare le varie concessioni edilizie dell'immobile pignorato;
- 20.09.2023: Secondo sopralluogo presso l'ufficio tecnico del Comune di Bergamo per visionare le varie concessioni edilizie dell'immobile pignorato;
- 22.09.2023: Scambio con all'avv. Luca Vegini (Custode) della check list, per verificare la correttezza della stessa, nella quale risulta la completezza e adeguatezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- 25.09.2023: Trasmissione perizia di stima al creditore e al debitore;
- 26.09.2023: Deposito telematico della perizia di stima con relativa documentazione allegata.

Beni in **Bergamo (BG)**  
Via E. Morali n.11

## Lotto: 001 - Appartamento con cantina e autorimessa

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### Identificativo corpo: A.

#### Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via E. Morali n.11

Note: L'intera unità immobiliare pignorata è composta dall'appartamento con cantina e dal relativo accessorio, quale l'autorimessa.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: separata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

- OMISSIS (C.F. OMISSIS) nata OMISSIS il OMISSIS;

- OMISSIS (C.F. OMISSIS) nato OMISSIS il OMISSIS;

Foglio 109, particella 342, subalterno 13, indirizzo Via Enrico Morali n. 11, piano 3-S1, comune Bergamo, categoria A/4, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie totale 120 mq, escluso aree scoperte 113 mq, rendita € 553,90

Derivante da: in forza di variazione del 24.10.2014 n. 132666 (Prot. n. BG0217427), per modifica identificativo catastale dell'originario mappale 342/13 del foglio 3 della Sezione Urbana GP, a sua volta derivante, in forza di den. di variazione del 24.11.2003 n. 17965 (Prot. n. 350604), dalla ultimazione di fabbricato urbano dell'originario mappale 342/13 del foglio 3 della Sezione Urbana GP, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di den. di variazione del 8.08.2001 n. 9137 (Prot. n. 237008), dalla ristrutturazione dell'originario mappale 342/13 del foglio 3 della Sezione Urbana GP del NCEU di Bergamo - Censuario di Grumello al Piano.

##### Confini: da nord in senso orario:

- appartamento: altra unità immobiliare (appartamento sub. 14), vano scale comuni, prospetta su area comune;

- cantina: altra unità immobiliare (cantina), corridoio comune, locale immondizia comune, terrapieno.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

- OMISSIS (C.F. OMISSIS) nata OMISSIS il OMISSIS;

- OMISSIS (C.F. OMISSIS) nato OMISSIS il OMISSIS;

Foglio 109, particella 342, subalterno 20, indirizzo Via Enrico Morali n. 11, piano SEM, comune Bergamo, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 34,09

Derivante da: in forza di variazione del 24.10.2014 n. 132673 (Prot. n. BG0217427), per modifica identificativo catastale dell'originario mappale 342/20 del foglio 3 della Sezione Urbana GP del NCEU di Bergamo - Censuario di Grumello al Piano.

Confini: da nord in senso orario, altra unità immobiliare (autorimessa), corsello comune, vano scala comune, corridoio comune.

Note: Trattasi di unità immobiliari facenti parte del fabbricato sorto su area identificata al CT foglio 109 mappale 342 ente urbano di are 14.80 (già mappale 342 del CT di Bergamo Censuario Grumello al Piano ex mappale 61/e).

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

Si

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare pignorata, composta da un appartamento con cantina e autorimessa, è ubicata nella zona periferica del Comune di Bergamo, in prossimità del Comune di Lallio, quartiere a carattere prevalentemente residenziale e relativamente tranquillo in quanto posto in una strada secondaria dalla via centrale di scorrimento.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi di prima necessità (sufficiente), Farmacia (buono), Scuole primarie (discreto), Aree verdi e parchi pubblici (ottimo), Trasporti pubblici (buono), Ospedale Papa Giovanni XXIII di Bergamo (ottimo, 3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** nulla in particolare.

**Attrazioni paesaggistiche:** nulla in particolare.

**Attrazioni storiche:** Santuario della Madonna dei Campi "Nostra Signora della Preghiera" - Stezzano.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Provinciale 525 a 250 m, Strada Statale 671 a 1,3 km, Autostrada A4 (casello di Bergamo) a 3,0 km, Ferrovia (stazione di Bergamo) a 4,0 km, Aeroporto (Orio al Serio) a 6,3 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A**

L'appartamento, facente parte del Condominio Grumello al Piano, è di tipologia quadrilocale, è posto al terzo piano sottotetto ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, bagno, locale accessorio adibito a bagno/lavanderia e quattro balconi a pozzo, con annessa cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare comprende anche, come accessorio, una autorimessa posta al piano seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq **139,00**

E' posto al piano: terzo / sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002 (sottotetto)

ha un'altezza utile interna da circa 1.42 m (altezza minima in prossimità delle pareti perimetrali) a circa 3.30 m (altezza massima in prossimità del colmo)

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, nel suo complesso, è discreto e con caratteristiche correlate all'epoca della sua costruzione (1972) e successive ristrutturazione del terzo piano/sottotetto (2002).

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>

<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>telaio in pvc e vetro termoacustico</b> protezione: <b>avvolgibili</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Vi è la presenza di zanzariere sugli infissi esterni
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>lastre in pvc da esterno a forma di coppo</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>piastrelle in gres da esterno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: pavimentazione riferita ai quattro terrazzi a pozzo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>mediocri</b> Riferito limitatamente a: zona giorno e camere e disimpegno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: zona angolo cottura e bagni
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>apertura manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>angolo cottura e bagni</b> materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>senza certificato di collaudo</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle norme vigenti all</b>

<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle norme vigenti all</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>caldaia a metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle norme vigenti all'epoca del realizzo</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle norme vigenti all'epoca del realizzo</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Risale all'epoca di ristrutturazione del sottotetto (2002)
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo con caldaia a metano
<i>Stato impianto</i>	Sufficiente
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Risale all'epoca di costruzione del fabbricato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



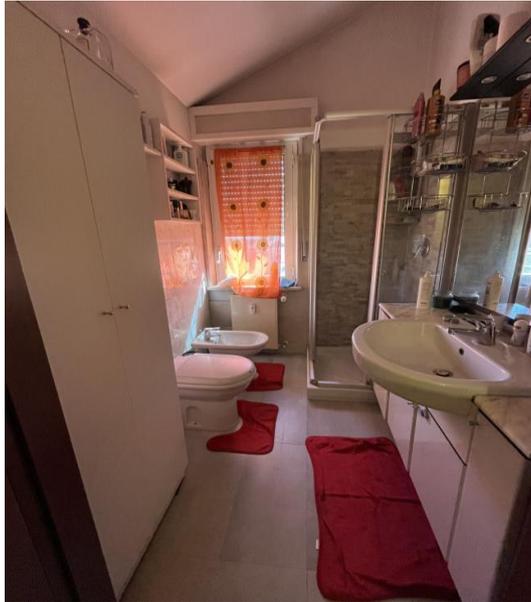
Soggiorno



Angolo cottura



Camera da letto



Bagno



Terrazzo a pozzo

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 7926**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di costruzione di nuovo fabbricato su tre piani fuori terra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/12/1971 al n. di prot. 2350

Rilascio in data 23/12/1971 al n. di prot. 2350

**Numero pratica: 8220**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di esecuzione di abbaini e terrazze per i locali nel sottotetto adibiti a stenditoio

Oggetto: variante

Rilascio in data 31/07/1972 al n. di prot.

**Numero pratica: 7102**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: di trasformazione del sottotetto in abitazione

Oggetto: condono edilizio

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1458

Rilascio in data 02/04/2002 al n. di prot. 1458

**Numero pratica: 1788**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n. 47)

Per lavori: di completamento delle finiture degli appartamenti al terzo piano/sottotetto

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 13/05/2022 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di fine lavori datata 01.12.2003

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via E. Morali n.11**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

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

Note generali: Dall'esame delle suddette pratiche edilizie, è stato verificato che lo stato di fatto dei luoghi corrisponde di massima a quanto esposto nelle concessioni. Data la particolare situazione edilizia rilevata (sottotetto condonato), si ritiene comunque opportuno che il futuro acquirente incarichi un tecnico di fiducia per verificare le varie conformità edilizie.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via E. Morali n.11**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale del 30.11.2009 n. 170, entrato in vigore con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 29 del 21.07.2010
Zona omogenea:	Sistema Insediativo, Città Consolidata
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile pignorato è inserito in "IU3 - Tessuto a impianto unitario a media densità", regolato dall'art. 28.3.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via E. Morali n.11**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

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

Note: Si segnala che sulla planimetria catastale relativa all'immobile identificato con il sub. 13, è indicato il foglio 3 anziché il foglio 109.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 21/06/2005**. 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: Patti speciali: - la parte acquirente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, qualora l'Amministrazione Comunale insista nel voler attuare la progettata strada di P.R.G impegnandosi conseguentemente all'acquisto della suddetta striscia di terreno vincolata a metà sede stradale di P.R.G ad un prezzo come praticato per il terreno qui compravenduto e quindi non inferiore a Lire 3.000 al metro quadrato; - la parte acquirente si impegna a costruire sul terreno in oggetto almeno 12 alloggi e relativi servizi; - il prezzo di vendita al metro quadrato di ogni appartamento deve essere concorrenziale a quelli normalmente praticati in sito per costruzioni di simile natura, consistenza e posizione e che comunque non debba essere superiore alle Lire 80.000 al metro quadrato vendibile, purché gli appartamenti stessi vengano alienati entro un anno dall'ultimazione dei lavori; - i predetti lavori devono avere inizio entro e non oltre la data di ratifica del presente atto e l'ultimazione dei lavori al più presto possibile e comunque entro 12 mesi da oggi.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/06/2005 al 09/02/2006. 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: Prezzo pagato. Dichiarati liberi da gravami. N.B.: - si fa riferimento all'atto autenticato del 31.12.1973 n. 17246 Repertorio Notaio OMISSIS di OMISSIS, registrato a OMISSIS il OMISSIS al n. OMISSIS e trascritto, a OMISSIS, in data OMISSIS ai nn. OMISSIS per quanto riguarda: \*il diritto di passo pedonale e carrale reciproco che interessa l'area su cui sorge il fabbricato in oggetto derivante dal frazionamento dell'originaria area al mappale 342 e di altre aree derivanti dal medesimo frazionamento; \*l'obbligo di mantenere nel sottosuolo dell'area condominiale il serbatoio di deposito del carburante a servizio del condominio attiguo in lato sud. - per quanto attiene la riserva da parte del signor Vigani Luigi del diritto di soprizzo, questa riserva è da ritenersi superata dalla ristrutturazione di quanto oggetto del presente atto. Pertanto il signor Vigani Luigi dichiara espressamente di rinunciare a tale riserva costituita nell'atto Notaio OMISSIS di OMISSIS sopra citato al quale si fa pieno ed espresso riferimento per quanto ivi contenuto.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/02/2006 al 03/11/2015. 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: Prezzo pagato. Dichiarati liberi da gravami ad eccezione di ipoteca volontaria iscritta, a OMISSIS, in data OMISSIS ai nn. OMISSIS (cancellata con annotamento di cancellazione totale in data OMISSIS ai nn. OMISSIS). N.B.: Vengono richiamati, per quanto possa occorrere, i patti e le condizioni portate dall'atto in autentica del OMISSIS n. OMISSIS Repertorio Notaio OMISSIS di OMISSIS registrato a OMISSIS il OMISSIS al n. OMISSIS e trascritto, a OMISSIS, in data OMISSIS ai nn. OMISSIS dal quale risulta in particolare: \*il diritto di passo pedonale e carrale reciproco che interessa l'area su cui sorge il fabbricato in oggetto derivante dal frazionamento dell'originaria area al mappale 342 e di altre aree derivanti dal medesimo frazionamento; \*l'obbligo di mantenere nel sottosuolo dell'area condominiale il serbatoio di deposito del carburante a servizio del condominio attiguo in lato sud.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/11/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Prezzo pagato. Dichiarati liberi da gravami. N.B.: Vengono richiamati, per quanto possa occorrere, i patti e le condizioni portate dall'atto in autentica del OMISSIS n. OMISSIS Repertorio Notaio OMISSIS di OMISSIS registrato a OMISSIS il OMISSIS al n. OMISSIS e trascritto, a OMISSIS, in data OMISSIS ai nn. OMISSIS dal quale risulta in particolare: \*il diritto di passo pedonale e carrale reciproco che interessa l'area su cui sorge il fabbricato in oggetto derivante dal frazionamento dell'originaria area al mappale 342 e di altre aree derivanti dal medesimo frazionamento; \*l'obbligo di mantenere nel sottosuolo dell'area condominiale il serbatoio di deposito del carburante a servizio del condominio attiguo in lato sud.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di mutuo fondiario in data OMISSIS n.OMISSIS di rep. Notaio dott. OMISSIS di OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 245.250,00; Importo capitale: € 163.500,00; Note: Grava in capo ai mappali 342/13 e 342/20 del foglio 109 del NCEU di Bergamo.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo del OMISSIS n. OMISSIS Repertorio Tribunale di Bergamo; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 6.648,00; Note: Grava in capo ai mappali 342/13 e 342/20 del foglio 109 del NCEU di Bergamo.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario del OMISSIS n. OMISSIS di rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo; iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Grava in capo ai mappali 342/13 e 342/20 del foglio 109 del NCEU di Bergamo.

**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

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bergamo (BG), Via E. Morali n.11**

No

**Spese di gestione condominiale:** circa € 1.400,00.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //**

**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:** € 82,00.

### **Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Da tabella condominiale, per appartamento e autorimessa insieme: 81,71/1000 per proprietà ed esercizio parti comuni, 85,03/1000 per proprietà ed esercizio palazzina

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Condominio privo di impianto ascensore

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**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:** No  
**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La misura della superficie reale, desunta dalla planimetria catastale con successive verifiche in loco, è stata calcolata considerando la somma delle superfici coperte, comprensive delle superfici dei tavolati interni e delle pareti perimetrali esclusive (100%) e di quelle perimetrali non esclusive (50%) e della superficie scoperta. Alle superfici reali si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	26,00	0,25	6,50
		<b>139,00</b>		<b>119,50</b>

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: 2-2022

Zona: Bergamo periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1300,00

### Accessori:

A 1. Box	Posto al piano seminterrato Composto da un locale Svilupa una superficie complessiva di 14,5 mq Destinazione urbanistica: IU3 - Tessuto a impianto unitario a media densità Valore a corpo: € <b>15000</b>
-------------	--

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene immobile pignorato non è di comoda divisibilità, in quanto trattasi di un appartamento con un ingresso unico.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISIS

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

La valutazione di un immobile si basa sul fondamentale principio della dipendenza del valore dallo scopo della valutazione, così da pervenire alla stima più confacente alle ragioni che l'hanno ispirata. Poiché nel caso di cui trattasi si richiede la valutazione dell'unità immobiliare ai fini della vendita all'incanto, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'unità immobiliare debba essere valutata sia quello del più probabile "Valore di Mercato", che corrisponde alla somma di denaro a cui il bene dovrebbe essere compravenduto, al momento della stima, in assenza di interessi particolari.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato del bene immobile, lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando l'unità immobiliare da valutare con altre di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (mq commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;
- adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinate fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel presente contesto;
- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari;
- effettuato indagini di mercato, con opportuni accertamenti presso le agenzie immobiliari della zona dove è ubicato il bene immobile e con il consulto di idonee fonti di informazione sotto specificate.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Engel & Volkers" di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da € 950,00/mq a € 1.100,00/mq;

Altre fonti di informazione:

a) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia del Territorio (2-2022);

b) Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2022 (F.I.M.A.A.);

c) Valore Casa Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2022 (APPE – Confedilizia).

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Box  
Bergamo (BG), Via E. Morali n.11**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.525,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	113,00	€ 950,00	€ 107.350,00
Terrazzi	6,50	€ 950,00	€ 6.175,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.525,00
Valore corpo			€ 113.525,00
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 128.525,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.525,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Box	119,50	€ 128.525,00	€ 128.525,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 19.278,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 82,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -164,25
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 109.000,00
Valore diritto e quota	€ 109.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 109.000,00
---	--------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Dall'atto di provenienza non vi è alcuna precisazione sul regime fiscale di vendita. Si specifica tuttavia che il debitore è un privato e il bene pignorato è un immobile a destinazione residenziale.

**Allegati**

- 1) Planimetria catastale foglio 109 particella 342 sub.13
- 2) Planimetria catastale foglio 109 particella 342 sub.20
- 3) Estratto mappa foglio 109 particella 342
- 4) Visura attuale per immobile foglio 109 particella 342 sub.13
- 5) Visura attuale per immobile foglio 109 particella 342 sub.20
- 6) Certificato di matrimonio dei debitori
- 7) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori
- 8) Atto di provenienza trascritto il OMISSIS
- 9) Licenza edilizia n. 7926 del 23.12.1971
- 10) Comunicazione di inizio lavori Opere interne n.1788 del 13.05.2002
- 11) Comunicazione di fine lavori n.1788 del 01.12.2003

25-09-2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Nicola Moretti Simoncini**