

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 366/2023

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Cristiano Panzeri  
**Codice fiscale:** PNZCST71R26F205I  
**Studio in:** via Locatelli 62 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035 0787780  
**Email:** studio@cristianopanzeri.archi  
**Pec:** c.panzeri@archiworldpec.it

Beni in **Onore (BG)**  
Località/Frazione  
Via val di tede, n. 372

## INDICE

### Lotto: 001 - Abitazione, cantina e box

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A - Abitazione .....	5
Corpo: B - Cantina .....	5
Corpo: C - Box.....	6
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A - Abitazione .....	7
Corpo: B - Cantina .....	9
Corpo: C - Box.....	10
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	10
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	11
Corpo: A - Abitazione .....	12
Corpo: B - Cantina .....	12
Corpo: C - Box.....	12
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	13
Corpo: A - Abitazione .....	13
Corpo: B - Cantina .....	13
Corpo: C - Box.....	13
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	13
Corpo: A - Abitazione .....	13
Corpo: B - Cantina .....	14
Corpo: C - Box.....	14
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	14
Corpo: A - Abitazione e B - Cantina e C - Box .....	14
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	14
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	15
Corpo: A - Abitazione .....	15
Corpo: B - Cantina .....	15
Corpo: C - Box.....	15
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	16

Corpo: A - Abitazione .....	16
Corpo: B - Cantina .....	17
Corpo: C - Box.....	17
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>17</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>17</b>
Corpo: A - Abitazione .....	17
Corpo: B - Cantina .....	17
Corpo: C - Box.....	18
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>18</b>
Criterio di stima .....	18
Fonti d'informazione .....	18
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima .....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	20

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 11-04-2024 alle 09:15

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Cristiano Panzeri

**Data nomina:** 03-08-2023

**Data giuramento:** 11-08-2023

**Data sopralluogo:** 10-10-2023

**Cronologia operazioni peritali:** - sopralluogo presso l'immobile, in data 10/10/2023, nel corso del quale ho compiuto il rilievo dell'abitazione, della cantina e del box, preso visione degli stessi, scattato molteplici fotografie, nonché accertato la tipologia costruttiva, la consistenza materica, il grado di finitura e lo stato di conservazione; - contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Onore, per la verifica e successiva acquisizione in copia conforme degli stralci (documenti ed elaborati grafici) autorizzazioni edilizie riguardanti sia l'edificio che le unità immobiliari oggetto di stima; - accesso all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) in modalità telematica, attraverso il servizio "SISTER", per reperire: a) catasto: visure storiche -sia al catasto terreni che catasto fabbricati- planimetria degli immobili; b) conservatoria: visura delle formalità presenti negli immobili. Evidenzio come parte degli adempimenti predetti siano stati eseguiti attraverso l'ausilio di tecnici specializzati in materia; - accesso all'Agenzie dell'Entrate per verifica esistenza contratti di locazione in capo agli esecutati, relativamente agli immobili oggetto di stima; - contatto con notaio per l'acquisizione degli atti di acquisto degli immobili da parte degli esecutati; - correzione delle planimetrie catastali, eseguita con procedura Docfa; - e in generale qualsiasi altra attività derivante dell'esecuzione di quanto nel prosieguo relazionato.

Beni in **Onore (BG)**  
Via val di tede, n. 372

## **Lotto: 001 - Abitazione, cantina e box**

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

#### **Identificativo corpo: A - Abitazione.**

##### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via val di tede, n. 372**

Note: Trattasi di abitazione a piano primo e secondo (sottotetto), accessibile da scala e camminamento comune.

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

##### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

##### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 5, particella 4299, subalterno 755, indirizzo VIA VAL DI TEDE n. 372, piano 1-2, comune G075, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 69 mq, rendita € € 193,67

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 63,06/1000 (Atto notaio Andrea Letizia del 31/01/2013, rep. 40528)

Confini: Partendo da nord, scala comune sub. 742, unità immobiliare di altra proprietà (sub. 754), prospetto su area cortilizia di altra proprietà (sub. 747), unità immobiliare di altra proprietà (sub. 748).

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

#### **Identificativo corpo: B - Cantina.**

##### **Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via val di tede, n. 372**

Note: Trattasi di cantina a piano interrato, accessibile da disimpegno comune

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

##### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 5, particella 4299, subalterno 759, indirizzo VIA VAL DI TEDE n. 372, piano S1, comune G075, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, superficie 5 mq, rendita € € 4,13

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 2,17/1000 (Atto notaio Andrea Letizia del 31/01/2013, rep. 40528)

Confini: Partendo da nord, unità immobiliare di altra proprietà (sub. 758), unità immobiliare di altra proprietà (sub. 760), disimpegno comune (sub. 701) unità immobiliare di altra proprietà (sub. 753).

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

**Identificativo corpo: C - Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via val di tede, n. 372**

Note: Trattasi di box singolo, accessibile dal corsello comune

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 5, particella 4299, subalterno 735, indirizzo VIA VAL DI TEDE n. 366, piano S1, comune G075, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 20 mq, rendita € € 39,04

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 16,82/1000 (Atto notaio Andrea Letizia del 31/01/2013, rep. 40528)

Confini: Partendo da nord, locale comune (sub. 701), corsello comune (sub. 702), corsello comune (sub. 702) unità immobiliare di altra proprietà (sub. 734).

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto di procedura sono posti nel Comune di Onore (BG), piccolo centro abitato di circa 900 abitanti. Il comune è situato tra l'altopiano di Clusone e la Val Borlezza, precisamente all'imbocco della piccola Val Righenzolo, dista circa 41 chilometri a nord-est dal capoluogo orobico. Insieme ai comuni limitrofi fa parte dell'Unione Comuni della Presolana. Confina con i comuni di Castione della Presolana, Fino del Monte e Songavazzo.

**Caratteristiche zona:** di espansione buona

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Centro sportivo comunale

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali/residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 500 m

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Abitazione**

I beni oggetto di perizia fanno parte di un edificio a totale destinazione residenziale, la cui realizzazione si è conclusa nel 2012, costituito da 6 blocchi isolati.

Il fabbricato ricomprendente le unità immobiliari oggetto di stima, ha una sagoma rettangolare e elevato a tre piani fuori terra, con autorimesse pertinenziali e locali accessori situati al piano interrato.

L'accesso pedonale al complesso avviene dalla via Val di Tede, al civico 372, dal quale poi si diramano i camminamenti conducenti alle scale comuni e agli ingressi delle unità immobiliari; l'accesso carrabile avviene sempre dalla via Val di Tede al civico 366, dal quale parte lo scivolo comune di ingresso al piano interrato.

Nel suo complesso, il fabbricato presenta buone caratteristiche costruttive e di finitura, correlate alla recente epoca di costruzione e come in seguito descritte.

Superficie complessiva di circa mq **112,30**

E' posto al piano: Primo e secondo sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2012

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 372 di Via Val di Tede; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55 m (piano primo), altezze varie (piano secondo sottotetto, vedasi elaborato grafico allegato)

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:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità immobiliare oggetto di perizia è compresa nella parte di edificio denominata "Isabella 3" e identificata con il codice "A1" nelle pratiche edilizie comunali.

Trattasi di appartamento posto al piano primo e secondo-sottotetto, con doppio affaccio nord-sud, che consta nello specifico di: soggiorno-cucina, disimpegno e bagno a piano primo, sottotetto, bagno e ripostiglio a piano secondo-sottotetto.

E' pertinenza dell'abitazione il balcone in lato nord-ovest, accessibile dal soggiorno.

Oltre alle caratteristiche successivamente descritte si segnalano le seguenti finiture:

- pareti a intonaco civile tinteggiato;
- bagno principale dotato di vaso, bidet, lavabo e box doccia;
- parapetti dei balconi con struttura in ferro e doghe in legno.

Si evidenzia infine la presenza dell'arredamento e di suppellettili presumibilmente di proprietà dell'esecutato.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro a disegno semplice</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Cancello pedonale ingresso condomini le

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>Legno con specchiature a vetro camera</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>presumibilmente mattoni forati</b> coibentazione: <b>non verificata</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>travi e assito in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>presumibilmente a norma</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>non verificata</b> condizioni: <b>non verificate</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>non verificata</b> rete di distribuzione: <b>non verificata</b> diffusori: <b>radiatori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2011
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo con radiatori
<i>Stato impianto</i>	Funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2011



Esiste la dichiarazione di conformità	SI
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **B - Cantina**

Vedasi corpo A

Superficie complessiva di circa mq **5,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2012

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 372 di Via Val di Tede; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di cantina a piano interrato di modeste dimensioni, accessibile dal disimpegno comune condominiale mediante porta a battente in ferro.

L'unità immobiliare è compresa nella parte di edificio denominata "Isabella 3" e identificata con il codice "A1" nelle pratiche edilizie comunali.

Si segnala inoltre la presenza di materiale vario e attrezzature di proprietà presumibilmente degli esecutivi.

In generale lo stato di manutenzione/conservazione del bene risulta buono.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>non verificata</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Riferito limitatamente a: Disimpegno comune Note: Impianto elettrico (punto luce e/o presa di corrente) non presente all'interno della cantina

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto elettrico (punto luce e/o presa di corrente) non presen

te all'interno della cantina, ma solo nel disimpegno comune

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **C - Box**

Vedasi corpo A

Superficie complessiva di circa mq **19,34**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2012

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 372 di Via Val di Tede; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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:** Trattasi di box a piano interrato accessibile da corsello coperto comune che si attesta sulla via Val di Tede al civico 366, compresa nella parte di edificio denominata "Isabella 2". Ha capacità di parcheggio per una sola autovettura ed eventualmente per un motociclo. L'accesso è garantito da basculante metallica a battente, priva di motorizzazione.

Si evidenziano infiltrazioni a soffitto, risalenti ad aprile/maggio 2023, così come riferito dall'esecutato e pertanto lo stato di manutenzione/conservazione del bene risulta mediocre.

Si segnala inoltre la presenza di materiale vario e attrezzature di proprietà presumibilmente degli esecutati.

**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>basculante manuale</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>mediocri</b> Note: Si evidenziano infiltrazioni risalenti ad aprile/maggio 2023 a detta dell'esecutato
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>non verificata</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2011
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI

**3. PRATICHE EDILIZIE****Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Via val di tede, n. 372****Numero pratica: 597**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Opere di urbanizzazione di cui alla convenzione del P.L. Fusat  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 11/08/2007 al n. di prot. 2560  
Rilascio in data 14/09/2007 al n. di prot. 597  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione e B - Cantina e C - Box

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via val di tede, n. 372**

**Numero pratica: 600**  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Nuova realizzazione fabbricati residenziali nel P.L. denominato Fusat  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 02/12/2007 al n. di prot. 3788  
Rilascio in data 23/01/2008 al n. di prot. 600  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione e B - Cantina e C - Box

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via val di tede, n. 372**

**Numero pratica: 621**  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Variante al PdC n. 600 del 23/01/2008  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 16/04/2009 al n. di prot. 1283  
Rilascio in data 20/03/2010 al n. di prot. 621  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione e B - Cantina e C - Box

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via val di tede, n. 372**

**Numero pratica: 2217**  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: Formazione sottotetto e modifiche distribuzione interna  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 04/07/2009 al n. di prot. 2217  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione e B - Cantina e C - Box

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via val di tede, n. 372**

**Numero pratica: 3285**  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: Variante distribuzione interna  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 01/10/2011 al n. di prot. 3285  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione e B - Cantina e C - Box

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via val di tede, n. 372**

**Numero pratica: 2887**  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: Variante distribuzione interna  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 06/09/2012 al n. di prot. 2887  
Abitabilità/agibilità in data 29/01/2013 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Abitazione.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via val di tede, n. 372**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano primo: leggero spostamento dei tavolati interni. Piano secondo-sottotetto: diversa distribuzione degli spazi interni con formazione di un ulteriore bagno, quest'ultimo non consentito in quanto non in possesso dei requisiti igienico-sanitari. Nello stato autorizzato con l'ultima variante, non è stato indicato alcun locale destinato a camera. Si segnala infine la presenza di elementi radianti a piano secondo sottotetto, non consentiti secondo le normative regionali.

Regularizzabili mediante: C.I.L.A. o S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Varianti interne per esatta rappresentazione delle partizioni interne, smontaggio degli elementi radianti a piano secondo-sottotetto, smontaggio dei sanitari per il cambio di destinazione del bagno a piano secondo-sottotetto in ripostiglio e/o altra destinazione accessoria e non abitativa.

Oneri di regolarizzazione	
<i>C.I.L.A. o S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzazione opere interne (costi tecnici compresa cassa previdenziale ed al netto dell'I.V.A.+ oblazione)</i>	€ 3.200,00
<i>Opere per smontaggio elementi radianti e apparecchi sanitari.</i>	€ 700,00
<b>Totale oneri: € 3.900,00</b>	

Note: Gli importi delle spese sopra indicate potranno subire delle modifiche dopo il colloquio con l'ufficio tecnico comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: B - Cantina.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via val di tede, n. 372**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa altezza interna: 3,00 m H stato di fatto rilevato, 3,80 m h stato autorizzato

Regularizzabili mediante: C.I.L.A. o S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi irregolarità riscontrate

Oneri di regolarizzazione	
<i>Si calcola il solo importo relativo all'oblazione in quanto le spese tecniche sono comprese nella sanatoria relativa al corpo A</i>	€ 516,00
<b>Totale oneri: € 516,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: C - Box.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via val di tede, n. 372**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa altezza interna: 2,40 m H stato di fatto rilevato, 3,80 m h stato autorizzato

Regularizzabili mediante: C.I.L.A. o S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi irregolarità riscontrate

Oneri di regolarizzazione	
<i>Si calcola il solo importo relativo all'oblazione in quanto le spese tecniche sono comprese nella sanatoria relativa al corpo A</i>	€ 516,00
<b>Totale oneri: € 516,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

##### Identificativo corpo: A - Abitazione.

##### Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via val di tede, n. 372

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 14 del 30/07/2014 - Burl n. 5 del 28/01/2015
Ambito:	Ambito con planivolumetrico definito
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8.5
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica "P.L. Fusat"
Estremi delle convenzioni:	data 13/09/2007
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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
Note:	Le verifiche di conformità urbanistica ed edilizia, sono state effettuate unicamente per le unità immobiliari oggetto di stima, e non sulle parti comuni del fabbricato.

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

Note: Le verifiche di conformità urbanistica ed edilizia, sono state effettuate unicamente per le unità immobiliari oggetto di stima, e non sulle parti comuni del fabbricato.

##### Identificativo corpo: B - Cantina.

##### Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via val di tede, n. 372

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

##### Identificativo corpo: C - Box.

##### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via val di tede, n. 372

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

##### Identificativo corpo: A - Abitazione.

##### Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via val di tede, n. 372

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tavolato divisorio tra il bagno e il ripostiglio in piano secondo sottotetto.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Le opere in difformità sono state aggiornate con variazione per esatta rappresentazione grafica (prot. BG0038605 del 06/03/2024). Sarà necessaria un'ulteriore variazione a seguito della sanatoria edilizia in quanto la destinazione del bagno a piano secondo sottotetto dovrà essere modificata in ripo-

stiglio e/o altra destinazione accessoria e non abitativa, in quanto non in possesso delle altezze minime e dei requisiti igienico sanitari.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Variatione catastale eseguita dal consulente, calcolata come somma della prestazione tecnica (compresa cassa previdenza ed esclusa iva di legge) e dei diritti dell'Agenzia delle Entrate</i>	€ 400,00
<i>Variatione catastale da effettuare a seguito della sanatoria, calcolata come somma della prestazione tecnica (compresa cassa previdenza ed esclusa iva di legge) e dei diritti dell'Agenzia delle Entrate</i>	€ 400,00
<b>Totale oneri: € 800,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - Cantina.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via val di tede, n. 372**

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

**Identificativo corpo: C - Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via val di tede, n. 372**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/02/2008 al 31/01/2013. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/01/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - 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.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione e B - Cantina e C - Box

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 31/01/2013 ai nn. OMISSIS in data 20/02/2013 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 27/05/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 16/08/2021 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 03/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 24/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Cantina e C - Box

## 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**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Onore (BG), Via val di tede, n. 372**

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: B - Cantina**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Onore (BG), Via val di tede, n. 372**

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: C - Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Onore (BG), Via val di tede, n. 372**

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Onore (BG), Via val di tede, n. 372**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 409,93.

**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:** € 780,00. L'amministratore ha comunicato che non sono state deliberate spese straordinarie.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 63,06/1000 (Atto notaio Andrea Letizia del 31/01/2013, rep. 40528)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Non vi è la presenza di ascensore e/o impianto servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** B

**Note Indice di prestazione energetica:** Certificato allegato all'atto di compravendita notaio Letizia Andrea del 31/01/2013, rep. 40528. Si precisa che il certificato energetico risale al 2013.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B - Cantina**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Onore (BG), Via val di tede, n. 372**

**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:** Vedasi corpo A

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 2,17/1000 (Atto notaio Andrea Letizia del 31/01/2013, rep. 40528)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**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

**Identificativo corpo:** C - Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Onore (BG), Via val di tede, n. 372**

**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:** Vedasi corpo A

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 16,82/1000 (Atto notaio Andrea Letizia del 31/01/2013, rep. 40528)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**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 - Abitazione

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	51,25	1,00	51,25
Balcone	sup lorda di pavimento	9,80	0,30	2,94
Sottotetto	sup lorda di pavimento	51,25	0,60	30,75
		<b>112,30</b>		<b>84,94</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: 1-2023

Zona: Centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1200

**Identificativo corpo: B - Cantina**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
		<b>5,00</b>		<b>5,00</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.

**Identificativo corpo: C - Box**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	19,34	1,00	19,34
		<b>19,34</b>		<b>19,34</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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A - Abitazione****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Onore (BG), Via val di tede, n. 372****Occupato da OMISSIS**

Note: L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano contratti di locazione registrati.

**Identificativo corpo: B - Cantina****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Onore (BG), Via val di tede, n. 372****Occupato da OMISSIS**

Note: L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano contratti di locazione registrati.

**Identificativo corpo: C - Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Onore (BG), Via val di tede, n. 372**

**Occupato da OMISSIS**

Note: L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano contratti di locazione registrati.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché dai listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Onore (Unione della Presolana);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2023

(appartamenti 5-20 anni)

valore minimo €/mq 1.200

valore massimo €/mq 1.400

pertanto valore medio €/mq 1.300

(box)

valore minimo € 10.000

valore massimo € 15.000

pertanto valore medio € 12.500

Listino Case e Terreni 2023

(appartamenti recenti 5-15 anni)

valore minimo €/mq 1.300

valore massimo €/mq 1.500

pertanto valore medio €/mq 1.400

(box)

valore minimo € 10.000

valore massimo € 12.000

pertanto valore medio € 11.000;

Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso..

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

**Onore (BG), Via val di tede, n. 372**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.669,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	51,25	€ 1.350,00	€ 69.187,50

Balcone	2,94	€ 1.350,00	€ 3.969,00
Sottotetto	30,75	€ 1.350,00	€ 41.512,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.669,00
Valore corpo			€ 114.669,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 114.669,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.669,00

**B - Cantina. Magazzini e locali di deposito [C2]****Onore (BG), Via val di tede, n. 372**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 2.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	5,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 2.000,00
Valore corpo			€ 2.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.000,00

**C - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Onore (BG), Via val di tede, n. 372**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 12.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	19,34	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 12.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	84,94	€ 114.669,00	€ 114.669,00
B - Cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	5,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
C - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,34	€ 12.000,00	€ 12.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 12.866,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.732,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 110.070,10

Valore diritto e quota

€ 110.070,10

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **110.070,10**

**Allegati**

- doc. 1 - Elaborato grafico d'inquadramento;
- doc. 2 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza;
- doc. 3 - Documentazione fotografica;
- doc. 4 - Documentazione catastale pregressa;
- doc. 5 - Documentazione catastale successiva alla variazione apportata;
- doc. 6 - Stralcio strumento urbanistico vigente per il Comune di Onore;
- doc. 7 - Atti edilizi reperiti con l'accesso atti presso la P.A.;
- doc. 8 - Atto d'acquisto a firma notaio Andrea Letizia;
- doc. 9 - Ispezioni ipotecarie;
- doc. 10 - Comunicazione Agenzia delle Entrate in relazione ai contratti d'affitto;
- doc. 11 - Comunicazione Amministratore Condominiale.

11-03-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Cristiano Panzeri**