

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 161/2023

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Anna Spini  
**Codice fiscale:** SPNNA74H44A794K  
**Studio in:** via la Torretta 2 - 24069 Trescore Balneario  
**Telefono:** 035 943637  
**Email:** anna@studiospiniforesti.it  
**Pec:** anna.spini@ingpec.eu



Beni in **Bonate Sotto (BG)**  
Località/Frazione  
Via Giuseppe Parini n. 12/A

## INDICE

### Lotto: 001 - Lotto unico

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



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 20-09-2023 alle 10:45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Anna Spini

**Data nomina:** 13-04-2023

**Data giuramento:** 19-04-2023

**Data sopralluogo:** 15-06-2023

**Cronologia operazioni peritali:** In data 19-04-2023 la sottoscritta Anna Spini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bergamo al n. 2831 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 249, prestava giuramento previsto dall'art.569 c.p.c. mediante sottoscrizione autografa del modello "accettazione dell'incarico e giuramento esperto" trasmettendolo a mezzo pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari. Acquisiti in via telematica i quesiti del G.E., procedeva ad esaminare i fascicoli di causa e con l'ausilio della check list verificava con il Custode effettuando i principali controlli sulla documentazione di cui all'art. 567 Il co. c.p.c. Procedeva quindi ad integrare la documentazione agli atti mediante accesso al portale telematico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bonate Sotto, oltre che a svolgere ricerca documentale dal portale dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare. In data 15-06-2023 la scrivente CTU effettuava un primo accesso presso l'immobile esecutato con il Custode designato, esaminando appartamento e locale autorimessa, eseguendo delle riprese fotografiche documentanti lo stato di fatto; una volta raccolta copia delle pratiche edilizie rinvenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bonate Sotto, in data 19-07-2023 completava l'ispezione dei luoghi con le opportune misurazioni di verifica planimetrica. Nel mentre, ravvisata la non completa corrispondenza della planimetria catastale dell'appartamento allo stato di fatto rilevato, la scrivente provvedeva a predisporre ed inviare telematicamente all'Ufficio del Territorio della Provincia di Bergamo l'aggiornamento catastale dell'appartamento pignorato. Infine, dopo attente valutazioni delle caratteristiche della zona e del suo mercato immobiliare, sulla base anche delle quotazioni disponibili in pubbliche banche dati, la scrivente provvedeva a redigere la perizia di stima secondo apposito modello di perizia condiviso dai Giudici della II Sezione Civile del Tribunale di Bergamo e recepito in un programma informatico di redazione e trasmissione telematica.



Beni in **Bonate Sotto (BG)**  
Via Giuseppe Parini n. 12/A

## Lotto: 001 - Lotto unico

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

**Identificativo corpo: Abitazione con vani accessori ed autorimessa.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giuseppe Parini n. 12/A**

Note: Abitazione in palazzina residenziale con vani accessori ed autorimessa.

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

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: separato - Ulteriori informazioni sul debitore: Provvedimento del Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS n. OMISSIS - omologa del verbale di separazione consensuale da OMISSIS del OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

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

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: separata - Ulteriori informazioni sul debitore: Provvedimento del Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS n. OMISSIS - omologa del verbale di separazione consensuale da OMISSIS del OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

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

Intestazione: OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietà 1/2 OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietà 1/2, foglio 2, particella 5305, subalterno 707, indirizzo Via G. Parini n. 12/A, piano T-1-2-S1, comune Bonate Sotto, categoria A/3, classe 3, consistenza 6, superficie 126 mq, rendita € 433,82

Derivante da: Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 24/07/2023 protocollo n. BG0097356.

Confini: Confini a Piano Terreno da Nord in senso orario: altra unità su due lati, viale comune sub 1, altra unità. Confini ai Piani Primo e Secondo da Nord in senso orario: vuoto su area esclusiva di altra unità, altra unità, vuoto su area esclusiva di proprietà e di altra unità su due lati. Confini a Piano Interrato da Nord in senso orario: altra unità su due lati, corsello comune sub. 1, altra unità.

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

Intestazione: OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietà 1/2 OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietà 1/2, foglio 2, particella 5305, subalterno 723, indirizzo Via Indro Montanelli n.7, piano S1, comune Bonate Sotto, categoria C/6, classe 2, consistenza 33, superficie 33 mq, rendita € 34,09

Derivante da: Dichiarazione protocollo n. 000314789 del 29/10/2003

Confini: Confini da Nord in senso orario: terrapieno, altra unità, corsello comune sub. 1, vano scale esclusivo unità sub. 707 ed altra unità

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

si



## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Abitazione in palazzina residenziale con vani accessori ed autorimessa.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi esistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Abitazione con vani accessori ed autorimes**

Trattasi di una unità abitativa con autorimessa accessoria, posta in una palazzina facente parte di in un complesso di tre edifici realizzato negli anni 2002/2006, composta da dieci unità abitative suddivise su tre piani fuori terra, con autorimesse e cantine pertinenziali al piano interrato, con camminamenti al piano terreno e scivolo e corsello carrale al piano interrato di servizio comune ai tre edifici. L'abitazione si sviluppa su tutti i tre piani ed è composta da:

al piano terreno area esclusiva d'ingresso di mq. 8,40 , cui si accede al vano scale di proprietà esclusiva di mq. 9,28 ; dal vano scale si accede all'appartamento posto al primo piano, composto da ampio soggiorno con parete cottura, zona notte con disimpegno, due camere ed un bagno di servizio, per una superficie lorda complessiva pari a mq. 80,10 , sul fronte sud è posto un loggiato di mq. 6,00 ; collegato da scala interna aperta nel vano soggiorno si accede al secondo piano di sottotetto, suddiviso in due vani accessori ed un servizio bagno con antibagno, per una superficie lorda di mq. 67,00 , oltre due intercapedini, accessibili ma con altezza inferiore a 1,50 mt, per complessivi mq. 23,36. Sempre dal vano scale esclusivo al piano interrato si trova un vano cantina di mq. 7,77 e sul l'autorimessa pertinenziale, della superficie lorda di mq. 35,65 .

L'ossatura portante della palazzina è in calcestruzzo con solette miste in laterocemento, i tamponamenti perimetrali in muratura in laterizio con intercapedini isolanti intonacata, finestre con vetrate termoisolanti ed ante d'oscuro. L'appartamento presenta portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, pavimentazioni in gres su tutti i tre piani fuori terra, rivestimenti dei bagni e parete cottura ceramica, impianto elettrico di tipo civile sottotraccia, impianto di riscaldamento e produzione acqua calda con caldaia autonoma in vano a muro nel loggiato al primo piano. L'autorimessa presenta pavimentazione in gres mentre la cantina in battuto di cemento.

Superficie complessiva di circa mq **237,56**

E' posto al piano: Terreno-Primo-Secondo-Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2002/2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 P1 - 2,35 Hmedia P2 - 2,50 Int

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:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità risulta essere in buone condizioni manutentive.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico:       |    |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |



|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 2006                        |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI                          |
| Note  | da certificato di agibilità |
| <b>Riscaldamento:</b>                                       |                             |
| Esiste impianto di riscaldamento                            | SI                          |
| Tipologia di impianto                                       | autonomo                    |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 2006                        |
| Esiste la dichiarazione di conformità                       | SI                          |
| Note  | da certificato di agibilità |
| <b>Condizionamento e climatizzazione:</b>                   |                             |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | NO                          |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO                          |
| <b>Impianto antincendio:</b>                                |                             |
| Esiste impianto antincendio                                 | SI                          |
| Esiste certificato prevenzione incendi                      | SI                          |

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: DIA 618

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Realizzazione palazzina plurifamiliare e villa unifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/10/2002 al n. di prot. 7658

#### Numero pratica: DIA 775

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Variante in corso d'opera alla DIA prot. 7658 del 08/10/2002

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/02/2004 al n. di prot. 1081

Abitabilità/agibilità in data 02/08/2006 al n. di prot. 6956

#### Numero pratica: DIA 1044

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Modifiche interne tavolati

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/03/2006 al n. di prot. 2541

NOTE: fine lavori 19/05/2006

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione con vani accessori ed autorimessa.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giuseppe Parini n. 12/A**

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche distributive interne piano sottotetto

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Pratica edilizia per modifiche interne con formazione di tavolati divisori per due vani sottotetto e bagno di servizio con antibagno

| Oneri di regolarizzazione                                   |            |
|---|------------|
| spese tecniche, diritti e oblazione                         | € 3.000,00 |
| spese per chiusura e dismissione caloriferi vani sottotetto | € 1.000,00 |
| <b>Totale oneri: € 4.000,00</b>                             |            |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



Note: unità abitativa (Sub. 707) attualmente non conforme, da regolarizzare mediante sanatoria per realizzazione al secondo piano di tavolati divisorii per i due vani di sottotetto con bagno di servizio ed antibagno - unità autorimessa (Sub. 723) conforme ai titoli edilizi.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione con vani accessori ed autorimessa.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giuseppe Parini n. 12/A**

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano Governo del Territorio  |
| In forza della delibera:  | Variante N°3 - Delibera di C.C. n° 8 del 28/03/2014 - BURL n° 23 del 04/06/2014 |
| Zona omogenea:  | Ambiti a prevalente destinazione Residenziale di completamento - B2             |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 19 N.T.A.  |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | 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: Abitazione con vani accessori ed autorimessa.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giuseppe Parini n. 12/A**

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

Note: Planimetrie catastali conformi allo stato di fatto: Abitazione aggiornata con Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 24/07/2023 protocollo n. BG0097356 - Autorimessa conforme dalla dichiarazione del 29/10/2003 protocollo n. 314789.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/07/2001**. 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 **proprietario/i ante ventennio al 26/07/2001**. 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 **proprietario/i ante ventennio al 26/07/2001**. 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 03/07/2006 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/03/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ATTO GIUDIZIARIO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.



**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 03/07/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/07/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 85000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 20/11/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/11/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale: € 113820; Note: Annotata di atto integrativo di mutuo in ammortamento - R.P. 1065 - R.G. 3647 del 24-01-2011.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto integrativo di mutuo in ammortamento; A rogito di OMISSIS in data 19/01/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2011 ai nn. OMISSIS; Note: Prolungamento durata rimborso e variazione tasso d'interesse.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 01/04/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/04/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55040; Importo capitale: € 27520.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 25/10/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5000; Importo capitale: € 2186.69; Note: Ipoteca iscritta sulla sola quota di 1/2 di OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 21/02/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/03/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione con vani accessori ed autorimessa

**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:** Abitazione con vani accessori ed autorimessa

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG), Via Giuseppe Parini n. 12/A**

Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 510.

**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:** 9524.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**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:** All'atto del pignoramento, non risultano vincoli di prelazione dello Stato.

**Avvertenze ulteriori:** Non risulta che all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da cause o atti ablativi della pubblica amministrazione.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Abitazione con vani accessori ed autorimessa

| Destinazione                | Parametro              | S.L.P.        | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-----------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| area ingresso esclusiva PT  | sup lorda di pavimento | 8,40          | 0,15         | 1,26                   |
| Vano scale esclusivo        | sup lorda di pavimento | 9,28          | 0,40         | 3,71                   |
| appartamento P1             | sup lorda di pavimento | 80,10         | 1,00         | 80,10                  |
| loggiato P1                 | sup lorda di pavimento | 6,00          | 0,35         | 2,10                   |
| vani sottotetto P2          | sup lorda di pavimento | 67,00         | 0,50         | 33,50                  |
| intercapedini sottotetto P2 | sup lorda di pavimento | 23,36         | 0,15         | 3,50                   |
| cantina INT                 | sup lorda di pavimento | 7,77          | 0,25         | 1,94                   |
| autorimessa INT             | sup lorda di pavimento | 35,65         | 0,60         | 21,39                  |
|                             |                        | <b>237,56</b> |              | <b>147,51</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

Unico lotto indivisibile.

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Occupato da OMISSIS e suoi familiari (per provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del Tribunale di OMISSIS)

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:



L'unità residenziale oggetto di stima è posta in una palazzina, inserita in un complesso residenziale di tre palazzine edificato nel 2006, con tre piani fuori terra ed un seminterrato. Tenuto presente la tipologia, la consistenza, la zona urbana in cui si trova ed il grado di appetibilità, oltre che lo stato di manutenzione e di conservazione generale, le quotazioni indicate da OMI - per abitazioni civili in ottimo stato oscillano con valori di mercato tra 1.150 e 1.450 €/mq; quelle del listino FIMAA , tenuto conto della vetustà, oscillano tra 1.190 e 1.360 €/mq; il borsino immobiliare indica per stabili in prima fascia valori tra 1.125 e 1.588 €/mq. Verificate le finiture, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione attuale, la sottoscritta adotta un valore unitario dell'unità residenziale mediamente calcolato in € 1.300,00 al mq

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Bonate Sotto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.

F.I.M.A.A.

Borsino Immobiliare.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione con vani accessori ed autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] Bonate Sotto (BG), Via Giuseppe Parini n. 12/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 190.000,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| area ingresso esclusiva PT                        | 1,26                          | € 1.300,00             | € 1.638,00                |
| Vano scale esclusivo                              | 3,71                          | € 1.300,00             | € 4.823,00                |
| appartamento P1                                   | 80,10                         | € 1.300,00             | € 104.130,00              |
| loggiato P1                                       | 2,10                          | € 1.300,00             | € 2.730,00                |
| vani sottotetto P2                                | 33,50                         | € 1.300,00             | € 43.550,00               |
| intercapedini sottotetto P2                       | 3,50                          | € 1.300,00             | € 4.550,00                |
| cantina INT                                       | 1,94                          | € 1.300,00             | € 2.522,00                |
| autorimessa INT                                   | 21,39                         | € 1.300,00             | € 27.807,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 191.750,00              |
| arrotondamento detrazione di € 1750.00            |                               |                        | € -1.750,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 190.000,00              |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 190.000,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 190.000,00              |

#### Riepilogo:

| <i>ID</i>                                    | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Abitazione con vani accessori ed autorimessa | Abitazione di tipo economico [A3] | 147,51                  | € 190.000,00                         | € 190.000,00                  |

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



|   |              |
|---|--------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto  | € 28.500,00  |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 9.524,00   |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                     | € 4.000,00   |
| <b>Valore di stima:</b>   |              |
| Valore intero medio ponderale   | € 147.976,00 |
| Valore diritto e quota  | € 147.976,00 |

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

|   |                     |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € <b>147.976,00</b> |
|---|---------------------|

**Allegati**

- 1) certificato di stato civile esecutati
- 2) visura catastale aggiornata
- 3) mappa catastale - elaborato planimetrico subalterni
- 4) planimetrie catastali
- 5) aggiornamento catastale abitazione - Docfa
- 6) visure conservatoria
- 7) pratiche edilizie
- 8) spese condominiali
- 9) documentazione fotografica

01-08-2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Anna Spini**



# ***TRIBUNALE di BERGAMO***

***ufficio esecuzioni immobiliari***

***Procedura n° 161/2023 R.G.***

## ***ALLEGATO 3***

***MAPPA CATASTALE***

***ELABORATO PLANIMETRICO SUBALTERNI***

---

***Ing. Anna Spini***

***Studio tecnico in Trescore Balneario (BG) – via la Torretta n. 2 -***

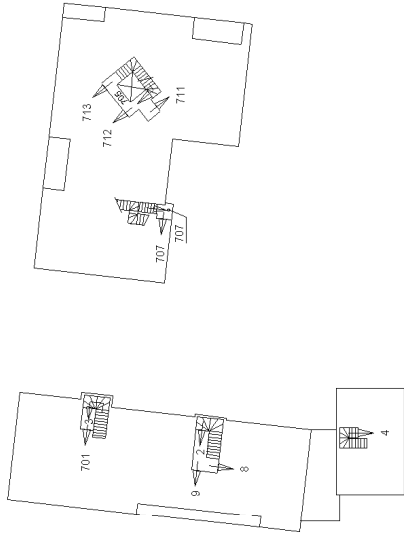
***tel. 035/943637 – e-mail : anna.spini@ingpec.eu***

---

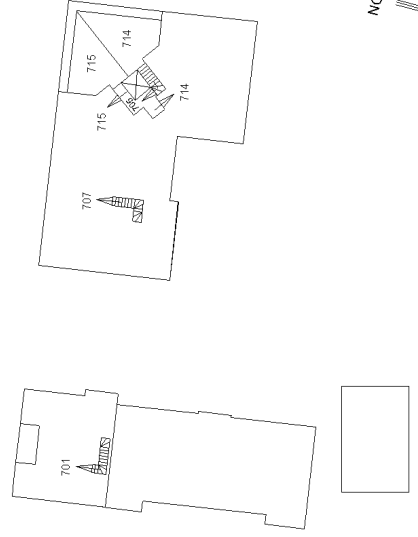




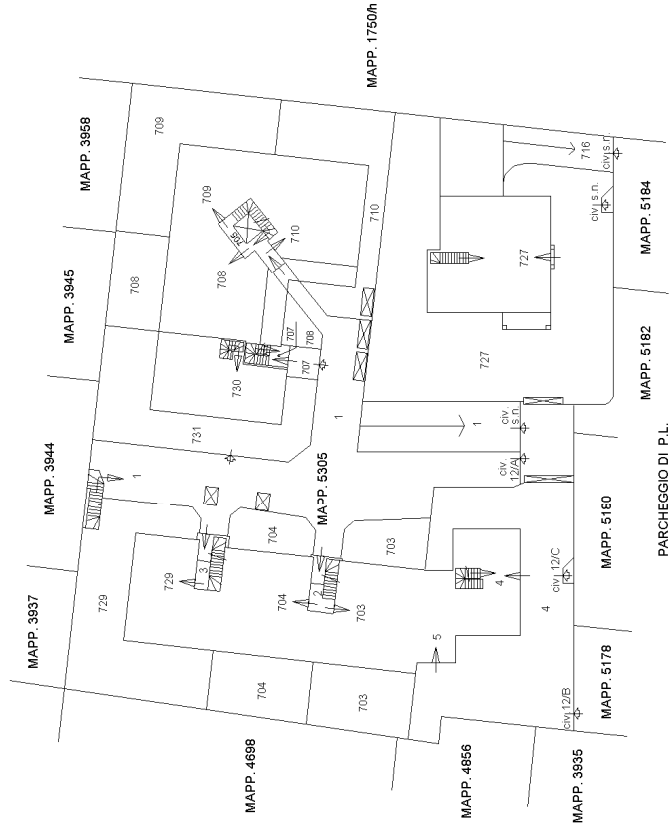
### PIANO PRIMO



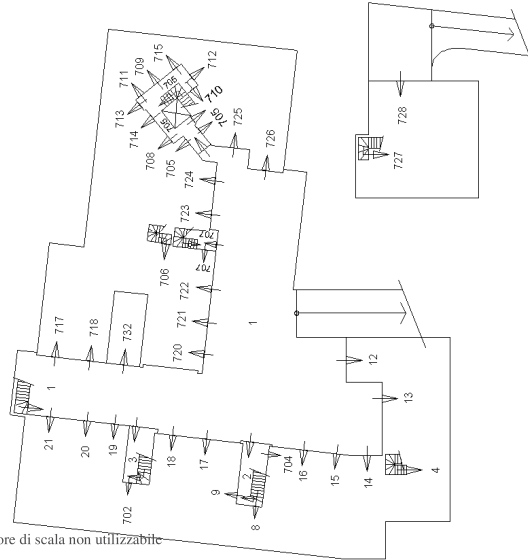
### PIANO SECONDO



### PIANO TERRA



### PIANO INTERRATO





Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/04/2023  
Ora: 17:38:44  
Numero Pratica: T352997  
Pag: 1 - Segue

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

|                        |         |             |                    |                        |                    |
|------------------------|---------|-------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| Comune<br>BONATE SOTTO | Sezione | Foglio<br>2 | Particella<br>5305 | Tipo mappale<br>198820 | del:<br>10/07/2003 |
|------------------------|---------|-------------|--------------------|------------------------|--------------------|

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani    | Scala | Int | DESCRIZIONE   |
|-----|-----------------------|-------|----------|-------|-----|---|
| 1   |                       |       | T-1      |       |     | BENE COMUNE NON CENSIBILE (CAMMINAMENTI E SPAZIO DI MANOVRA )COMUNE AI SUB.8-9, SUB. DAL 12 AL 21, SUB.701-702-703-704, SUB. DAL 706 AL 715 E SUB. DAL 717 AL 726 |
| 2   |                       |       | T-1 - S1 |       |     | BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA) COMUNE AI SOLI SUB. 703-704-8-9  |
| 3   |                       |       | T-1 - S1 |       |     | BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALE ) COMUNE AI SOLI SUB. 701-702   |
| 4   | VIA G. PARINI         | 12/C  | T-1 - S1 |       |     | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON AREA ESCLUSIVA E LOCALI ACCESSORI  |
| 5   | VIA G. PARINI         | 12/B  | T        |       |     | AUTORIMESSA   |
| 6   |                       |       |          |       |     | SOPPRESSO   |
| 7   |                       |       |          |       |     | SOPPRESSO   |
| 8   | VIA G. PARINI         | 12/A  | 1-S1     |       |     | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON LOCALE ACCESSORIO  |
| 9   | VIA G. PARINI         | 12/A  | 1-S1     |       |     | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON LOCALE ACCESSORIO  |
| 10  |                       |       |          |       |     | SOPPRESSO   |
| 11  |                       |       |          |       |     | SOPPRESSO   |
| 12  | VIA G. PARINI         | SN    | S1       |       |     | AUTORIMESSA   |
| 13  | VIA G. PARINI         | SN    | S1       |       |     | AUTORIMESSA   |
| 14  | VIA G. PARINI         | SN    | S1       |       |     | AUTORIMESSA   |
| 15  | VIA G. PARINI         | SN    | S1       |       |     | AUTORIMESSA   |
| 16  | VIA G. PARINI         | SN    | S1       |       |     | AUTORIMESSA   |
| 17  | VIA G. PARINI         | SN    | S1       |       |     | AUTORIMESSA   |
| 18  | VIA G. PARINI         | SN    | S1       |       |     | AUTORIMESSA   |
| 19  | VIA G. PARINI         | SN    | S1       |       |     | AUTORIMESSA   |
| 20  | VIA G. PARINI         | SN    | S1       |       |     | AUTORIMESSA   |
| 21  | VIA G. PARINI         | SN    | S1       |       |     | AUTORIMESSA   |
| 22  |                       |       |          |       |     | SOPPRESSO (AREA URBANA DI MQ.760)   |
| 23  |                       |       |          |       |     | SOPPRESSO (AREA URBANA DI MQ.570)   |
| 701 | VIA G.PARINI          | 12/A  | 1-2      |       |     | UFFICIO   |
| 702 |                       |       |          |       |     | SOPPRESSO   |





Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/04/2023  
Ora: 17:38:44  
Numero Pratica: T352997  
Pag: 2 - Segue

|     |               |      |            |  |  |
|-----|---------------|------|------------|--|--|
| 703 | VIA G. PARINI | 12/A | T          |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON AREA ESCLUSIVA  |
| 704 | VIA G. PARINI | 12/A | T-S1       |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON AREA ESCLUSIVA E LOCALE ACCESSORIO  |
| 705 |               |      | T-1 - 2-S1 |  | BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA, PASSAGGIO, LOCALI TECNICI E RIPOSTIGLIO) COMUNE AI SOLI SUB. DAL 708 AL 715 |
| 706 |               |      |            |  | SOPPRESSO  |
| 707 | VIA G. PARINI | 12/A | T-1 - 2-S1 |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON AREA ESCLUSIVA E LOCALI ACCESSORI   |
| 708 | VIA G. PARINI | 12/A | T-S1       |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON AREA ESCLUSIVA E LOCALE ACCESSORIO  |
| 709 | VIA G. PARINI | 12/A | T-S1       |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON AREA ESCLUSIVA E LOCALE ACCESSORIO  |
| 710 | VIA G. PARINI | 12/A | T-S1       |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON AREA ESCLUSIVA E LOCALE ACCESSORIO  |
| 711 | VIA G. PARINI | 12/A | 1-S1       |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON LOCALE ACCESSORIO   |
| 712 | VIA G. PARINI | 12/A | 1-S1       |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON LOCALE ACCESSORIO   |
| 713 | VIA G. PARINI | 12/A | 1-S1       |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON LOCALE ACCESSORIO   |
| 714 | VIA G. PARINI | 12/A | 2-S1       |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON LOCALE ACCESSORIO   |
| 715 | VIA G. PARINI | 12/A | 2-S1       |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON LOCALE ACCESSORIO   |
| 716 |               |      |            |  | SOPPRESSO  |
| 717 | VIA G. PARINI | SN   | S1         |  | AUTORIMESSA  |
| 718 | VIA G. PARINI | SN   | S1         |  | AUTORIMESSA  |
| 719 |               |      |            |  | SOPPRESSO  |
| 720 | VIA G. PARINI | SN   | S1         |  | AUTORIMESSA  |
| 721 | VIA G. PARINI | SN   | S1         |  | AUTORIMESSA  |
| 722 | VIA G. PARINI | SN   | S1         |  | AUTORIMESSA  |
| 723 | VIA G. PARINI | SN   | S1         |  | AUTORIMESSA  |
| 724 | VIA G. PARINI | SN   | S1         |  | AUTORIMESSA  |
| 725 | VIA G. PARINI | SN   | S1         |  | AUTORIMESSA  |
| 726 | VIA G. PARINI | SN   | S1         |  | AUTORIMESSA  |
| 727 | VIA G. PARINI | SN   | S1-T       |  | ABITAZIONE CIVILE  |
| 728 | VIA G. PARINI | SN   | S1         |  | AUTORIMESSA  |
| 729 | VIA G. PARINI | 12/A | S1-T       |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON AREA ESCLUSIVA E LOCALI ACCESSORI   |
| 730 | VIA G. PARINI | 12/A | S1-T       |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON AREA ESCLUSIVA E LOCALI ACCESSORI GRAFFATA AL SUB 731                             |
| 731 | VIA G. PARINI | 12/A | T          |  | CORTE E GIARDINO GRAFFATO AL SUB 730   |







Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/04/2023  
Ora: 17:38:44  
Numero Pratica: T352997  
Pag: 3 - Fine

|     |               |    |    |  |  |             |
|-----|---------------|----|----|--|--|-------------|
| 732 | VIA G. PARINI | SN | S1 |  |  | AUTORIMESSA |
|-----|---------------|----|----|--|--|-------------|

*Visura telematica*



# ***TRIBUNALE di BERGAMO***

***ufficio esecuzioni immobiliari***

***Procedura n° 161/2023 R.G.***

## ***ALLEGATO 4***

***PLANIMETRIE CATASTALI***

---

***Ing. Anna Spini***

***Studio tecnico in Trescore Balneario (BG) – via la Torretta n. 2 -***

***tel. 035/943637 – e-mail : anna.spini@ingpec.eu***

---



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Bergamo

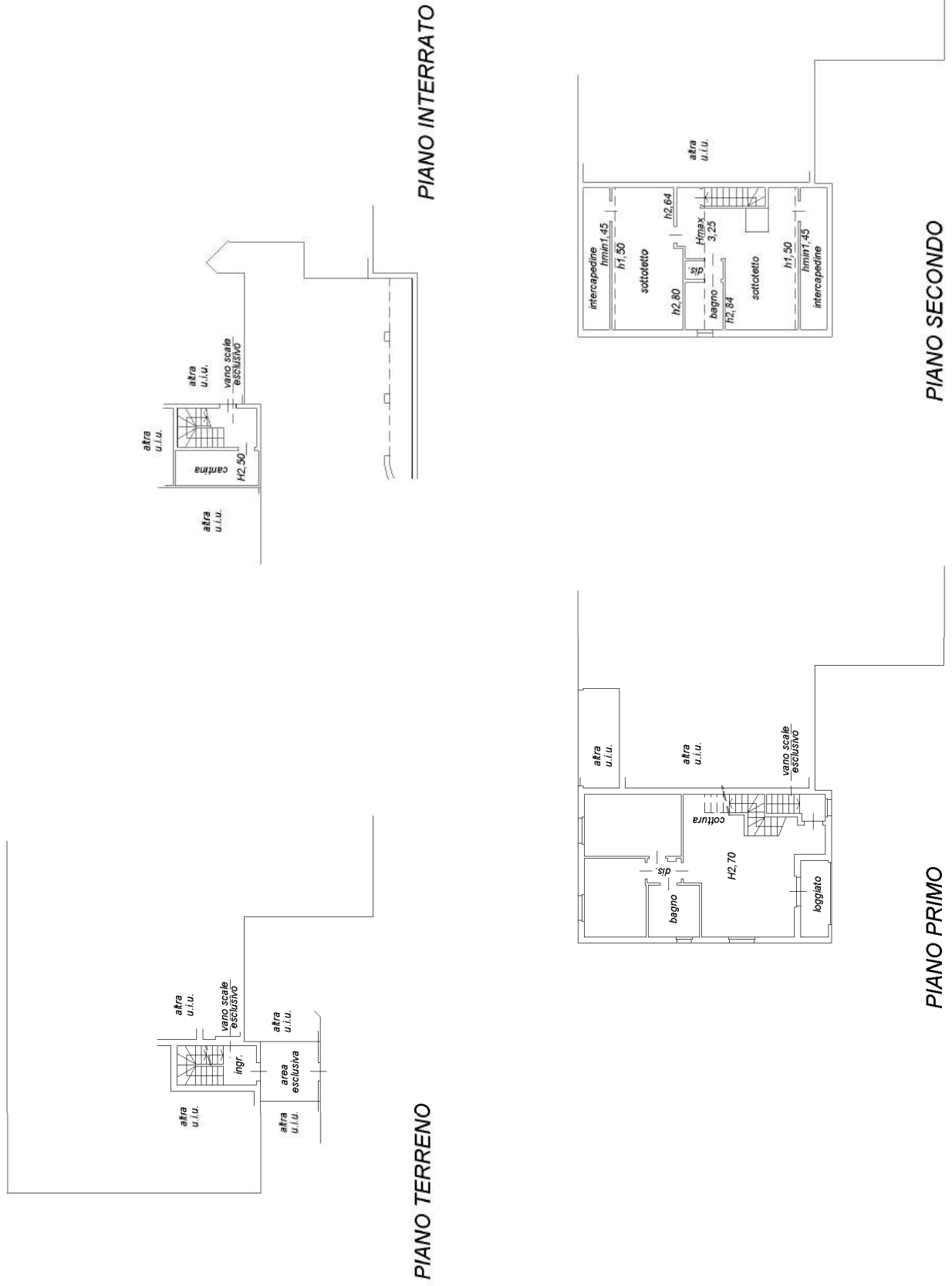
Dichiarazione protocollo n. BG0097356 del 24/07/2023  
Comune di Bonate Sotto  
Via G. Parini

civ. 12/A

Identificativi Catastali:  
Sezione: 2  
Foglio: 2  
Particella: 5305  
Subalterno: 707

Compilata da:  
Spini Anna  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Bergamo  
N. 2831

Scala 1: 200



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. 000314789 del 29/10/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sotto

Via G. Parini

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 5305

Subalterno: 723

Compilata da:

Zonca Giancarlo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

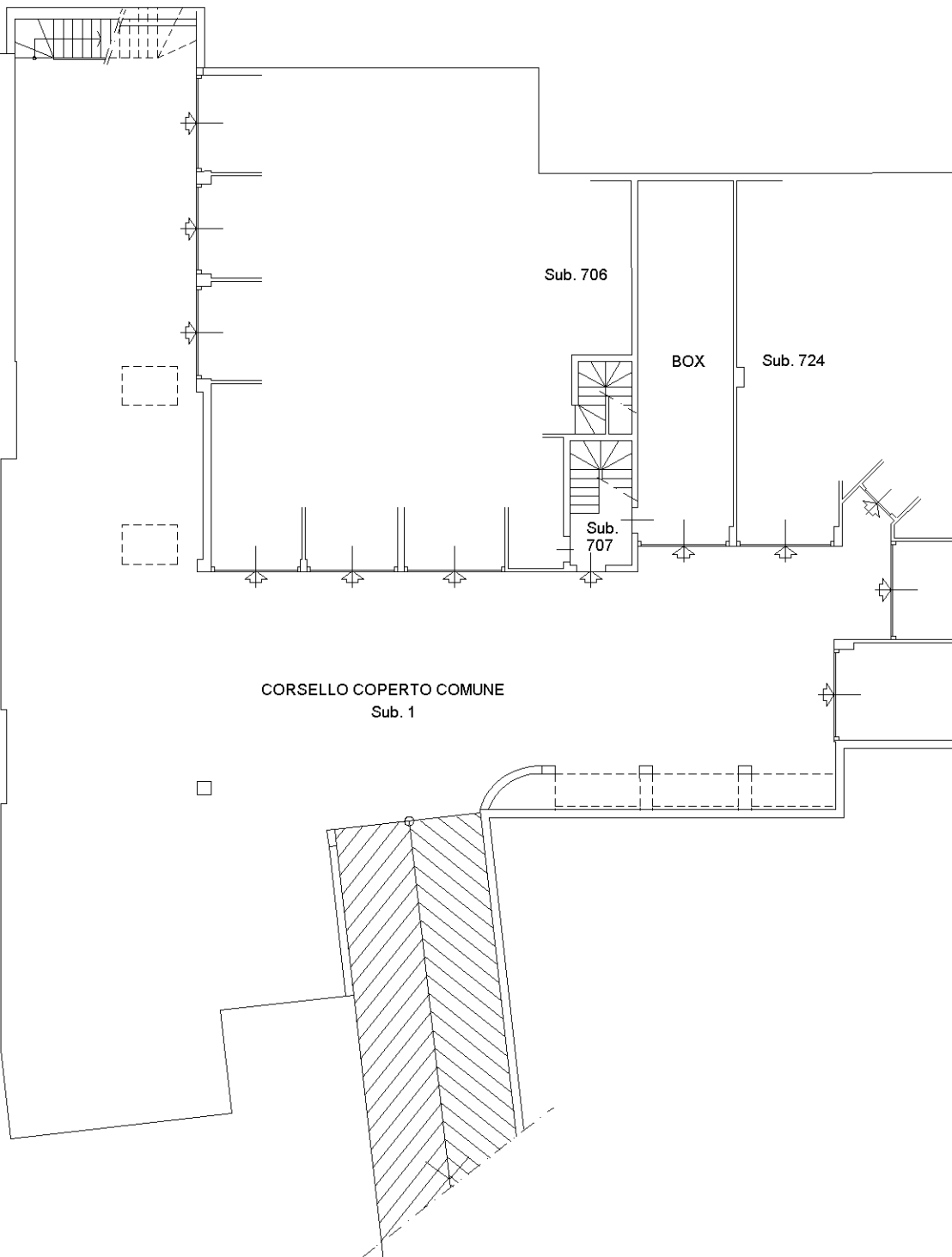
N. 2581

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO INTERRATO

H.250



Ultima planimetria in atti