

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 456/2022

PROMOSSA DA

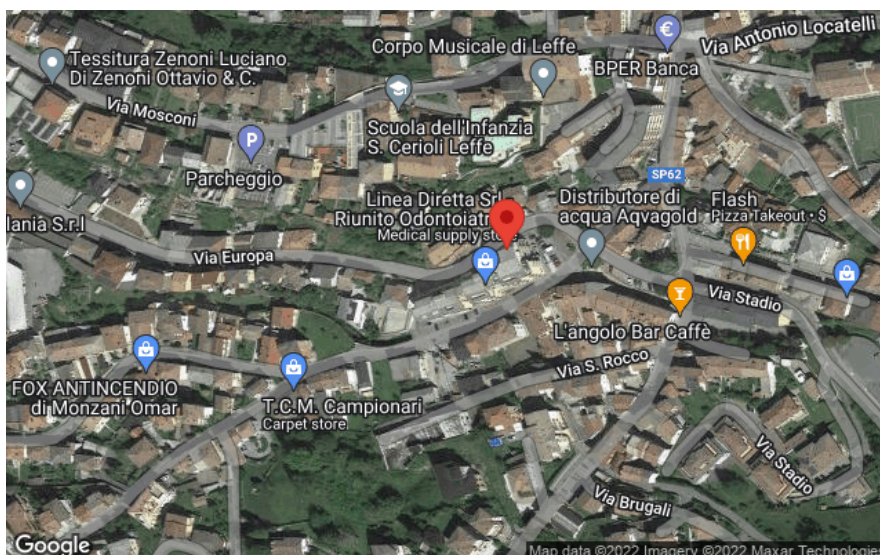
*OMISSIS*

CONTRO

*OMISSIS*

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

*OMISSIS*



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** *Omissis*

**Codice fiscale:** *Omissis*

**Studio in:** *Omissis*

**Telefono:** *Omissis*

**Email:** *Omissis*

**Pec:** *Omissis*

Beni in **Leffe (BG)**  
Località/Frazione  
Via Europa n. 3

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento a piano quinto con cantina

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** *Omissis*

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 02-03-2023 alle 9:00

**Creditore Procedente:** *Omissis*

**Esecutato:** *Omissis*

**Creditore Intervenuto:** *Omissis*

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** *Omissis*

**Data nomina:** 27-10-2022

**Data giuramento:** 27-10-2022

**Data sopralluogo:** 24-11-2022

**Cronologia operazioni peritali:**

28-10-2022 reperimento documentazione catastale agli atti

28-10-2022 richiesta di accesso agli atti al comune di Leffe

11-11-2022 accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leffe

24-11-2022 sopralluogo presso l'immobile al piano quinto di via Europa 3 - Leffe

24-11-2022 reperimento bilancio esercizio *Omissis* 2020-2021 e 2021-2022 presso Amministratore *Omissis*

21-12-2022 reperimento certificato di stato di famiglia presso il Comune di Zanica

18-01-2023 secondo sopralluogo presso l'immobile

Beni in **Leffe (BG)**  
Via Europa n. 3

## **Lotto: 001 - Appartamento a piano quinto con cantina**

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento a piano quinto con cantina.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sita in Via Europa n. 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis*

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*Omissis* proprietà 1/1,

foglio 3, particella 216, subalterno 704, scheda catastale *Omissis*, indirizzo via Europa n. 3, piano 5-S1, comune LEFFE, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie Totale:68 mq; Totale escluse aree scoperte: 60 mq, rendita € Euro 278,89

Derivante da:

VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: a nord e ad ovest: affaccio su area comune; a sud: altra unità immobiliare identificata all'interno 16 e vano scala comune; a est: altra unità immobiliare identificata al sub 703

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il lotto si trova nel Comune di Leffe, in zona mista semicentrale. Si tratta di un condominio articolato caratterizzato dalla destinazione residenziale dei soli ultimi due livelli (piano quarto e piano quinto), mentre i piani sottostanti, attualmente in disuso, hanno destinazione ricettiva. L'accessibilità è buona, il condominio affaccia su un'area asfaltata, parallela a via Europa, sulla quale si aprono gli accessi. A fianco si trova una piccola area destinata a parcheggio. Il traffico è locale e scorrevole, la zona è tranquilla.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/direzionale/commerciale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** mista residenziale/commerciale/direzionale

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Appartamento a piano quinto con cantina**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in comune di Leffe, in zona semicentrale mista, a pochi minuti dal centro del paese e vicina a negozi e servizi. Si tratta di un appartamento posto al piano quinto e ultimo di un condominio di 6 piani fuori terra, realizzato nel 1973 a scopo ricettivo, commerciale e di civile abitazione. All'immobile si accede dal vano scala condominiale posto sul cortile comune prospiciente la via Europa. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno e camera da letto. Sviluppa una superficie complessiva di circa 59 mq. Completa la proprietà un terrazzo a pozzo sul lato nord che si prolunga in un balcone sul lato est, della superficie complessiva di 31 mq. Sul terrazzo a pozzo si apre un ripostiglio della superficie utile di mq 2,00. Al piano interrato si trova una cantina della superficie di circa 5,00 mq.

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

E' posto al piano: quinto

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di procedura è in più che buone condizioni e posto in un contesto gradevole.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e/o doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane e tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno e alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>da verificare</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in grès porcellanto ingelive</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: terrazzo
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b>

	accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>ottime</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Ascensore</i>	condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da verificare</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da verificare</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da verificare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da verificare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione di conformità impianto elettrico rilasciata il 23/07/2008 da <i>Omissis</i>
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica:****LICENZA DI COSTRUZIONE n. *Omissis* e successive varianti.**Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Licenza di Costruzione  
 Per lavori: Nuova costruzione di edificio a carattere alberghiero  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data *Omissis* al n. di prot. *Omissis*  
 Rilascio in data *Omissis* al n. di prot. *Omissis*  
 Abitabilità/agibilità in data *Omissis*

NOTE: Durante l'accesso agli atti si è potuto prendere visione anche della Variante alla Licenza Edilizia n. *Omissis* al n. di prot. *Omissis*. Si precisa che fin dalla costruzione l'immobile aveva per 2/3 una destinazione ricettiva e per 1/3 una destinazione residenziale, come imposto dal Comune di Leffe in fase di rilascio della Licenza di Costruzione

**Numero pratica:**

**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N.** *Omissis*  
 Intestazione: *Omissis* al n. di prot. *Omissis*  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori di divisione di unità immobiliare  
 Oggetto: Ristrutturazione  
 Presentazione in data *Omissis* al n. di prot. *Omissis*  
 Rilascio in data *Omissis* al n. di prot. *Omissis*

**Numero pratica:**

**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n°** *Omissis*  
 Intestazione: *Omissis*  
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
 Per lavori di divisione di unità immobiliare  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data *Omissis*  
 Rilascio in data *Omissis*

**Numero pratica:**

**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n°** *Omissis*  
 Intestazione: *Omissis*  
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
 Per lavori di divisione di unità immobiliare  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data *Omissis*  
 Rilascio in data *Omissis*  
 Abitabilità/agibilità in data *Omissis*

NOTE: Si specifica che l'agibilità è corredata di CERTIFICATO DI AGIBILITA' *Omissis*

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Appartamento a piano quinto con cantina.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Europa n. 3**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancato raggiungimento dei corretti rapporti areanti in sala e in bagno

Regolarizzabili mediante: sostituzione degli infissi

Descrizione delle opere da aggiornare: sostituzione infisso sala da fisso ad apribile e sostituzione infisso bagno nel rispetto dei diritti

Oneri di regolarizzazione	
sostituzione n° 2 infissi	€ 3.000,00
<b>Totale oneri: € 3.000,00</b>	

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

Note: Si segnala che la finestra del bagno, che affaccia su proprietà di terzi (terrazzo a pozzo appartamento confinante) è stata "tamponata" con un serramento fisso in vetro smerigliato, ostacolando così la veduta e garantendo pertanto il rispetto della privacy ma non dei corretti rapporti areanti per ottenere i quali andrà sostituito con idoneo serramento che li garantisca. Si rileva che la finestra del bagno esiste fin dalla realizzazione dell'immobile in procedura (anno 1973) che faceva parte di un appartamento più grande in seguito oggetto di regolare divisione nel 2006-2007, come meglio descritto nella cronologia delle pratiche edilizie.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Appartamento a piano quinto con cantina.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Europa n. 3**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n° 5 del 28/01/2012
Ambito:	AMBITI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART.10 AMBITI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE Definizione  Insieme di aree edificate nelle quali l'edificazione è consolidata ma all'interno delle quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. Gli edifici negli Ambiti di saturazione o riqualificazione si articolano, in base al loro dimostrabile stato di fatto o previsionale, in: 1) ville e case singole mono o bifamiliari; 2) fabbricati raggruppati, a schiera o a palazzina condominiale; 3) fabbricati destinati ad attività produttive in atto</p> <p>Modificazioni degli edifici esistenti: Per gli interventi conservativi le modificazioni ammesse sono comprese fra la manutenzione ordinaria e la ristrutturazione edilizia. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e quelli di sostituzione con modifica di sagoma e posizione sul lotto, nel rispetto della slp originaria e degli altri parametri di seguito specificati. Modificazione delle aree per edificazione di nuovi edifici o sostituzione di edifici preesistenti: 1) Ville e case singole mono o bifamiliari Parametri urbanistici  Indice fondiario: 0,4 mq.slp/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora saturata. Parametri edilizi: - n.piani: max.2; - rapporto di copertura: max 40%; le aree libere devono essere sistemate a verde, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati al successivo comma; - distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5 - distanza da confini privati: m. 5 - distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R. : - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto - distanza tra nuovi fabbricati: m. 10. - pendenza falde del tetto: max 30%. Sono consentite diverse pendenze se preesistenti o se in prosecuzione, di coperture con pendenza maggiore, appartenenti ad edifici aventi valore storico-ambientale. - posizionamento dell'edificio: perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture preesistenti storicamente consolidate. - i prospetti dell'edificio non devono contrastare con le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento E' consentita la creazione di scale aperte, porticati e logge strettamente necessari alla funzionalità dell'edificio principale. E' ammessa la creazione di parcheggi privati pertinenziali in sottosuolo e in soprasuolo a condizione che non venga superato il 40% del rapporto di copertura della superficie fondiaria. I volumi in sostituzione di edifici recenti devono disporsi secondo i sistemi aggregativi delle tipologie edilizie storicamente consolidate. L'inserimento di nuovi volumi deve essere attentamente valutato al fine di non costituire contrasto ma naturale</p>



completamento delle visuali prospettiche e del paesaggio. 2) Fabbri-  
cati raggruppati, a schiera o a palazzina condominiale Parametri ur-  
banistici Indice fondiario: 0,4 mq. slp/mq SF applicabile ai lotti liberi e  
alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora  
satura Parametri edilizi:

- n.piani: max. 3;
- rapporto di copertura: 40% ;
- distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se  
preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5
- distanza da confini privati: m. 5 o aderenza o confine con  
l'assenso della proprietà confinante;
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del  
P.d.R. : - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5  
dal confine, se su lotti contermini - pari all'altezza del fabbricato  
più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto - distanza da  
fabbricati: m. 10 o aderenza. - pendenza falde del tetto: max  
30%. Sono consentite diverse pendenze se preesistenti o se in prose-  
cuzione, di coperture con pendenza maggiore, appartenenti ad edifici  
aventi valore storico-ambientale. - posizionamento dell'edificio:  
perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordi-  
natori delle architetture preesistenti storicamente consolidate. - i  
prospetti dell'edificio non devono contrastare con le qualità storico-  
ambientali dell'area in cui ricade l'intervento E' consentita la crea-  
zione di scale aperte, porticati e logge strettamente necessari alla  
funzionalità dell'edificio principale. E' sempre ammessa la creazione di  
parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di  
sotto delle aree libere, con la sistemazione a verde, nonché in so-  
prasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 50%. 3) Modifica-  
zioni delle aree per attività produttive in ambiti residenziali consoli-  
dati: Negli ambiti residenziali consolidati, per le attività produttive non  
più attive alla data di adozione del Piano, è ammessa la trasforma-  
zione verso la destinazione residenziale secondo i parametri sopra ri-  
portati. Per le attività produttive in atto, purché non insalubri ai sensi  
del T.U delle leggi sanitarie 20.09.74 e successive modificazione e inte-  
grazioni, fino alla loro trasformazione verso la destinazione residen-  
ziale prevista dal Piano, sono consentiti interventi di ristrutturazione  
edilizia e ampliamento con aumento della SLP all'interno dell'involu-  
cro del fabbricato esistente. La richiesta per tali interventi, qualora gli  
stessi comportino aumento delle SLP, deve essere accompagnata da  
idonea documentazione che comprovi l'esigenza di organizzazione  
produttiva, mentre il rilascio del relativo permesso di costruire deve  
essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il conces-  
ionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non  
inferiore a cinque anni e a non utilizzare la SLP in ampliamento a fa-  
vore di future utilizzazioni residenziali o altre destinazioni ammesse.  
Recupero a fini residenziali dei sottotetti: Gli interventi di recupero  
dei sottotetti dei futuri edifici realizzati negli ambiti residenziali con-  
solidati, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, saranno  
subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinen-  
ziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3°, della L.R. 12/05 (   
senza possibilità di monetizzazione dei medesimi, salvo comprovata  
impossibilità). Destinazioni d'uso: La destinazione d'uso prevalente è  
residenziale ( sia permanente che temporanea e turistica). Per desti-  
nazioni d'uso preesistenti diverse è consentita la trasformazione verso  
la destinazione d'uso residenziale. Sono consentite al piano  
seminterrato e interrato, al piano terreno e al piano primo destina-  
zioni commerciali (nel rispetto delle prescrizioni riportate al succes-  
sivo art. 32 e di quanto previsto dal D.P.R. 303/56 e dal Regolamento  
Locale di Igiene), terziarie, per la ristorazione e pubblici esercizi. Sono  
altresì ammesse le attività di artigianato di servizio purché non insalu-  
bri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie e s.m.i. Sono consentite, a tutti  
i piani, attività turistico-ricettive, alberghiere, direzionali e studi pro-  
fessionali. Per le attività commerciali e terziarie già insediate alla data

	di adozione del PdR, ai piani superiori al primo, sono consentiti interventi che consentono la prosecuzione delle attività. Modalità attuative: E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità. Per gli interventi relativi ai fabbricati destinati ad attività produttive dismesse: permesso di costruire con allegato atto d'obbligo nel quale il privato si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti e i parcheggi a standard, se richiesti. Per le attività produttive in atto: permesso di costruire con atto d'obbligo avente i contenuti esplicitati al precedente comma. Classificazione degli Ambiti di saturazione o riqualificazione: Gli Ambiti consolidati sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – VINCOLO PAESISTICO D.Lgs 22/02/2004 art. 142 – CORSI D'ACQUA E BOSCHI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,4 mq slp/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	2 piani
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Appartamento a piano quinto con cantina.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Europa n. 3**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*Omissis*, proprietà per 1/1

**proprietario/i ante ventennio al 08/09/2008** in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio *Omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*Omissis*, proprietà per 1/1

**dal 08/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio *Omissis*

**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*; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio *Omissis*

Note: Si precisa che ad *Omissis* sono stati ceduti i crediti in capo a *Omissis* con la quale la debitrice *Omissis* ha stipulato il contratto di mutuo fondiario.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di *Omissis* contro *Omissis*; Derivante da: ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data *Omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento a piano quinto con cantina

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** A - Appartamento a piano quinto con cantina

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Leffe (BG), Via Europa n. 3**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.650,00.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 31.746,91. Cifra dedotta dall'ultimo riparto consuntivo Gestione Ordinaria dal 01.06.2021 al 31.05.2022

**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:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Appartamento a piano quinto con cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano quinto	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00
Terrazzo	sup reale netta	31,00	0,33	10,33
Ripostiglio su terrazzo	sup lorda di pavimento	2,00	0,33	0,67
Cantina	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,67
		<b>97,00</b>		<b>71,67</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

L'immobile, in piena proprietà, per le sue caratteristiche tecniche e tipologiche non risulta divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

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

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli accessi comuni e tutte le parti comuni dell'edificio condominiale.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la posizione dell'immobile semicentrale, il piano dell'immobile (quinto e ultimo piano), la condizione del condominio, le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato più che buono per quanto riguarda sia il complesso immobiliare sia l'immobile oggetto di perizia.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;  
 Uffici del registro di BERGAMO;  
 Ufficio tecnico di LEFFE;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LEFFE.

**12.3 Valutazione corpi:****A - Appartamento a piano quinto con cantina. Abitazione di tipo civile [A2]  
 Leffe (BG), Via Europa n. 3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.670,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano quinto	59,00	€ 1.000,00	€ 59.000,00
Terrazzo	10,33	€ 1.000,00	€ 10.330,00
Ripostiglio su terrazzo	0,67	€ 1.000,00	€ 670,00
Cantina	1,67	€ 1.000,00	€ 1.670,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.670,00
Valore corpo			€ 71.670,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.670,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.670,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento a piano quinto con cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	71,67	€ 71.670,00	€ 71.670,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.750,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 57.919,50
Valore diritto e quota	€ 57.919,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 57.919,50
---	-------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Il soggetto esecutato è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

**Allegati**

- Allegato n° 1 - Documentazione Fotografica
- Allegato n° 2 - Estratto mappa catastale
- Allegato n° 3 - Planimetria catastale foglio 3 mappale 216 sub 704
- Allegato n° 4 - Visura catastale foglio 3 mappale 216 sub 704
- Allegato n° 5 - Certificati di stato di famiglia
- Allegato n° 6 - Planimetria appartamento piano quinto

19-01-2023

L'Esperto alla stima