

---

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 379/2023

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Riccardo Invernizzi  
**Codice fiscale:** NVRRCR68M08A794B  
**Studio in:** Via F. Coghetti 120 - 24128 Bergamo  
**Telefono:** 035 242675  
**Email:** [invernizziarchitetto@gmail.com](mailto:invernizziarchitetto@gmail.com)  
**Pec:** [riccardo.invernizzi@archiworldpec.it](mailto:riccardo.invernizzi@archiworldpec.it)

Beni in **Bolgare (BG)**  
Località/Frazione  
Via G. Marconi n. 40

**INDICE****Lotto: 001 - Quadrilocale+Autorimessa**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: Quadrilocale .....	5
Corpo: Autorimessa.....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: Quadrilocale .....	7
Corpo: Autorimessa.....	11
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	13
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	14
Corpo: Quadrilocale .....	14
Corpo: Autorimessa.....	14
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	14
Corpo: Quadrilocale .....	14
Corpo: Autorimessa.....	15
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	15
Corpo: Quadrilocale .....	15
Corpo: Autorimessa.....	15
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	15
Corpo: Quadrilocale .....	16
Corpo: Autorimessa.....	16
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	16
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	16
Corpo: Quadrilocale .....	16
Corpo: Autorimessa.....	16
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	17
Corpo: Quadrilocale .....	17
Corpo: Autorimessa.....	18
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	19
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	19
Corpo: Quadrilocale .....	19

Corpo: Autorimessa.....	19
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>19</b>
Criterio di stima .....	19
Fonti d'informazione .....	19
Valutazione corpi.....	20
Adegamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	22

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 19-03-2024 alle 09:20  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Interventuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Riccardo Invernizzi  
**Data nomina:** 06-09-2023  
**Data giuramento:** 08-09-2022  
**Data sopralluogo:** 23-10-2023

**Cronologia operazioni peritali:** Gli accertamenti del CTU: Inizio attività peritali in data 14/09/2023; n. 1 sopralluoghi svolti presso uffici comunali ed Enti; n. 1 proroghe richieste; Verifiche urbanistiche e catastali eseguite; in data 14/09/2023 recupero planimetrie ufficio catasto; in data 18/09/2022 richiesta Atto Notaio; in data 18/09/2022 ricevuto Atto dal Notaio in data 20/09/2023 richiesta certificati anagrafe; in data 20/09/2023 richiesta ufficio tecnico accesso agli Atti; in data 23/09/2023 ritiro certificati cumulativi ufficio demografico; in data 29/09/2023 recupero planimetrie ufficio catasto; in data 04/10/2023 recupero planimetrie ufficio catasto, Visure, Ispezioni, Estratti; in data 12/10/2023 sopralluogo preventivo ricognizione dei luoghi; in data 12/10/2023 uff. tecnico presa visione concessioni; in data 23/10/2023 sopralluogo con Il Custode; in data 04/12/2023 richiesta di proroga; in data 06/12/2023 proroga concessa;

Beni in **Bolgare (BG)**  
Via G. Marconi n. 40

## Lotto: 001 - Quadrilocale+Autorimessa

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

#### Identificativo corpo: Quadrilocale.

#### Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via G. Marconi n. 40

Note: Contesto, residenziale, composto da un fabbricato indipendente, edificio di tre piani fuori terra, identificato al civico 40, costituito da sei unità abitative di iniziativa economica popolare e accessori (n. 6 cantine). Il bene è posto, al piano primo le caratteristiche costruttive e di finitura sono nel complesso di tipo economiche; all'unità sono abbinate parti condominiali comuni (non identificate) quali (cortile, scale, corsello, giardino, etc.); Dal sopralluogo nessuna evidenza da rilevare.

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Celibe

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

... .., foglio 7, particella 1810, subalterno 3, scheda catastale si, indirizzo Via Marconi sn, piano 1, comune Bolgare, categoria A/3, classe 2, consistenza 6, superficie 115, rendita € 325,37

Derivante da: Atto di Compravendita a Rogito Notaio Adriano Barattieri in data 27/10/2006 Rep. n. 35677, Raccolta n. 4911, trascritto a Bergamo in data 09/11/2006 al n. R.G. n. 41411 e R.P. n. 70172;

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessuna citazione

Confini: appartamento: da nord in senso orario, in parte con vano scala ed in parte con altra unità immobiliare di proprietà di terzi; ad est, sud ed ovest con muri perimetrali; salvo altri cantina: da nord in senso orario, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi; ad est con terrapieno; a sud con altra proprietà; ad ovest con corridoio comune; salvo altri

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

SI

#### Identificativo corpo: Autorimessa.

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Marconi n. 40

Note: Contesto, residenziale, composto da un fabbricato indipendente, edificio di tre piani fuori terra, identificato al civico 40, costituito da sei unità abitative e di n. 6 box posti al piano seminterrato con corsello scoperto.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Celibe

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazic foglio 7, particella 1810, subalterno 11, scheda catastale si, indirizzo Via Marconi sn, piano S1, comune Bolgare, categoria C/6, classe 2, consistenza 16, rendita € 30,57

Derivante da: Atto di Compravendita a Rogito Notaio Adriano Barattieri in data 27/10/2006 Rep. n. 35677, Raccolta n. 4911, trascritto a Bergamo in data 09/11/2006 al n. R.G. n. 41411 e R.P. n. 70172;

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessuna citazione

Confini: Autorimessa: da nord in senso orario, a nord e sud con altra unità immobiliare di proprietà di terzi; ad est con corridoio cantine; a ovest con area di accesso comune; salvo altri

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

SI

**2. DESCRIZIONE**

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

Bolgare è un comune italiano di 6 446 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia. Situato lungo il corso del fiume Cherio, dista circa 17 chilometri ad est dal capoluogo orobico e fa parte della Bassa Bergamasca. Posizione di Bolgare: Latitudine 45°38'2"N Longitudine 9°48'50"E Il territorio di densità intermedia, appartiene alla zona altimetrica denominata pianura. Il centro abitato si trova ad un'altitudine di 199 mt. sul livello del mare (misurato in corrispondenza del Municipio). La quota massima raggiunta nel territorio è pari a 215 mt. s.l.m., mentre la quota minima è di 170 mt. s.l.m. L'intero territorio del comune di Bolgare ha una superficie di 8.59 km2. Bolgare conta una popolazione residente di 6.237 bolgaresi, suddivisa in 3.156 maschi e 3.081 con una densità pari a 726,08 abitanti per chilometro quadrato. Gli abitanti di Bolgare sono passati da 2.850 del 1971 a 6.237 del 2018 pertanto la popolazione è aumentata di 3.387 abitanti pari al 118,84%. Codici identificativi di Bolgare Il codice istat di Bolgare è 016028 - Codice Catastale A937 - Il codice catastale di Bolgare è A937

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Servizi al dettaglio nel vicinato (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Cherio.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Marenzi, sede municipale, e il Palazzo Berlendis, risalente al XVII secolo che mantiene numerosi affreschi.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio 13 Km, Casello autostradale A4 di Seriate 11 Km, Stazione di Bergamo 20 Km

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Quadrilocale**

Unità posta al piano primo, salite le scale prima porta a sinistra. Composta da: cucina di mq. 14,55 (su), soggiorno di mq. 24,75, disimpegno di mq. 4,70, bagno di mq. 7,70, tre camere rispettivamente di mq. 16,55, 9,25 e 13,65, altezza interna m. 2,70; Per una superficie lorda di pavimento arrotondata a mq. 105,00 a cui aggiungere quota balconi mq. 5,85+4,25 e cantina mq. 11,10. Per verifica si veda allegato grafico.

La cantina è ubicata al piano seminterrato con accesso alla seconda porta da sinistra per chi giunge dalle scale;

Superficie complessiva di circa mq **126,20**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2021

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 40; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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:** Le condizioni generali sono adeguate al contesto, il fabbricato è curato e ben mantenuto nel rispetto della tipologia costruttiva e della vetustà dei materiali.

Il fabbricato, autogestito, anche per la recente manutenzione straordinaria rilevata, nella sua interezza è ben curato.

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>laterizio+cappa</b> condizioni: <b>non rilevata</b>  Note: Sottotetto non accessibile
<i>Solai</i>	tipologia: <b>Laterocemento</b> condizioni: <b>non rilevate</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevate</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>Pvc</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: vetri doppi
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>porta d'ingresso blindata</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>non verificata</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>cassa vuota</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>

	condizioni: <b>discrete</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>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>grès porcellanato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Bagno e cucina
<b>Impianti</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non rilevata</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non rilevato</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non fornito</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>non rilevata</b> conformità: <b>da verificare</b> Note: Recapito in fossa poi al collettore fognario
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>non rilevata</b> conformità: <b>non fornito</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gas</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non fornito</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Richiesta al conduttore, non fornita
<b>Riscaldamento:</b>	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	attivo



Potenza nominale	< 24 KW
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Richiesta al conduttore, non fornita
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Camera da letto split, pompa di calore esterna posizionata sul balcone. Richiesta al conduttore, non fornita
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	0000-00-00
Note	
<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



Prospetto principale



Cucina



Soggiorno



Camera



Camera

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa**

Autorimessa al piano seminterrato, seconda basculante a sinistra usciti dalle scale di mq. 16,50 con altezza interna di m. 2,25; Per verifica si veda allegato grafico.

Superficie complessiva di circa mq **16,50**

E' posto al piano: s1

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 40; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,25

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:** Le condizioni generali sono adeguate al contesto, il fabbricato è curato e ben mantenuto nel rispetto della tipologia costruttiva e della vetustà dei materiali.

Il fabbricato, autogestito, anche per la recente manutenzione straordinaria rilevata, nella sua interezza è ben curato.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>non rilevate</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevate</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>Porta basculante a serranda</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>klincher</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non fornito</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>non rilevata</b> conformità: <b>da verificare</b> Note: Recapito in fossa poi al collettore fognario

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1982
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Richiesta al conduttore, non fornita

<b>Riscaldamento:</b>	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	
<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	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	0000-00-00
Note	
<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



Seconda apertura



Rampa



Box



Box

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via G. Marconi n. 40**

**Numero pratica: C.E. n. 1769 Reg. Cost.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/09/1982 al n. di prot. 1926

Rilascio in data 29/11/1982 al n. di prot. 1926

Abitabilità/agibilità in data 09/02/1984 al n. di prot. 1769

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Quadrilocale

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Marconi n. 40**

**Numero pratica: C.E. n. 1769 Reg. Cost.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/09/1982 al n. di prot. 1926

Rilascio in data 29/11/1982 al n. di prot. 1926

Abitabilità/agibilità in data 09/02/1984 al n. di prot. 1769

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Quadrilocale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via G. Marconi n. 40**

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

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Marconi n. 40**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Quadrilocale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via G. Marconi n. 40**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PGT VARIANTE 1, vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 13/04/2012. Con rettifiche, integrazioni e interpretazione autentica approvate con DCC n.66 del 27.12.2018
Zona omogenea:	Residenziale Consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Art. III.4.2.2. Ambito residenziale consolidato (Bc) ed immobili isolati in zone non urbanizzate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	superficie assentita
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	assentito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

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

**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Marconi n. 40**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PGT VARIANTE 1, vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 13/04/2012. Con rettifiche, integrazioni e interpretazione autentica approvate con DCC n.66 del 27.12.2018
Zona omogenea:	Residenziale Consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Art. III.4.2.2. Ambito residenziale consolidato (Bc) ed immobili isolati in zone non urbanizzate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	superficie assentita
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	assentito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: Quadrilocale.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via G. Marconi n. 40**

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

**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Marconi n. 40**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 27/10/2006. 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 27/10/2006 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.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Quadrilocale

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 27/10/2006. 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 27/10/2006 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.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Sì: Accertato dal CTU

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 12/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/08/2023 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/11/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 261000; Importo capitale: € 145000.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Quadrilocale

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 12/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/08/2023 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/11/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 261000; Importo capitale: € 145000.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 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:** Quadrilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bolgare (BG), Via G. Marconi n. 40**

Dalle verifiche non emergono gravami

**Identificativo corpo:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bolgare (BG), Via G. Marconi n. 40**

Dalle verifiche non emergono gravami

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Quadrilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bolgare (BG), Via G. Marconi n. 40**



**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:** No. Non risulta costituito il Condominio

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Atto di compravendita redatto dal Notaio dott. Adriano Baratteri, Repertorio n. 35677, NON sono indicati i millesimi delle parti ad uso comune.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non fornito

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bolgare (BG), Via G. Marconi n. 40**

**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:** No. Non risulta costituito il Condominio

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Atto di compravendita redatto dal Notaio dott. Adriano Baratteri, Repertorio n. 35677, NON sono indicati i millesimi delle parti ad uso comune.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Quadrilocale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
Balconi	sup lorda di pavimento	10,10	0,33	3,33
Cantina	sup lorda di pavimento	11,10	0,25	2,78
		<b>126,20</b>		<b>111,11</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: Bolgare

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680

Valore di mercato max (€/mq): 850

**Accessori:**

Quadrilocale

1. parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi

Posto al piano interrato/terra

Composto da scale, cortile, corsello, giardino

Sviluppa una superficie complessiva di da verificare mq

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: € 350

**Identificativo corpo:** Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	16,50	1,00	16,50
		<b>16,50</b>		<b>16,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Bolgare

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 530

Valore di mercato max (€/mq): 680

**Accessori:**

Autorimessa

1. parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi

Posto al piano interrato/terra

Composto da scale, cortile, corsello, giardino

Sviluppa una superficie complessiva di da verificare mq

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: € 200

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: Quadrilocale****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bolgare (BG), Via G. Marconi n. 40****Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.**Opponibilità ai terzi: NO**

L'art. 1599 del codice civile prevede che il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa. Rif. Relazione del Custode

**Identificativo corpo: Autorimessa****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bolgare (BG), Via G. Marconi n. 40****Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.**Opponibilità ai terzi: NO**

L'art. 1599 del codice civile prevede che il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa. Rif. Relazione del Custode

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

Per confronto;

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bolgare;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bolgare;

Uffici del registro di Bolgare;

Ufficio tecnico di Bolgare;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino edizione n. 28 dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia curata da F.I.M.A.A., edizione 2022, immobili residenziali (semi recenti) valore minimo e massimo in €/mq 600,00/800,00, in funzione della posizione urbana, del contesto, dei servizi, delle caratteristiche e delle finiture interne ed esterne. Box mq. 15 valori min/max €. 13.000/15.000.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 1 semestre 23, quotazioni immobiliari per unità residenziali abitazioni di tipo economiche, fascia Centrale, valori di parametro min/max, €/mq 680,00/850,00. - Box €/mq 530,00/680,00. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Considerato che caratteristiche del fabbricato si prende come prezzo la Media tra i valori mediati tra il mercato libero €/mq  $(600+800)/2=$  €/mq 700 e i valori riportati da OMI (abitazione economica) sopraccitati, 1 semestre 2023 centro urbano, min/max pari a €/mq  $(680+850)/2=$  €/mq 765; sommano €/mq  $(700+765)/2=$  €/mq 732 il valore è confermato, il CTU per: lo stato manutentivo di recente ristrutturazione esterna (coibentazione superfici opache esterne), il contesto nel quale il condominio è ubicato aggiunge un coefficiente correttivo del 1,20 per un controvalore

di €/mq 880,00;

Per l'autorimessa il Listino sopraccitato riporta a corpo valori medi a corpo €.(€ 13.000+15.000)/2= € 14.000; Valori Omi con la media €/mq (530+680)/2= €/mq 605; sommano per una autorimessa standard di mq. 15, per un controvalore di €/mq (933+605)/2= €/mq 770, valore ritenuto eccessivo e ridotto al più equo €/mq 700;

;

Altre fonti di informazione: Si riporta l'Indagine di mercato presso le agenzie immobiliari di zona con riferimento a tipologie simili la indicazione è utile per orientare il cliente ad una valutazione più estesa del mercato di Bolgare;

Di seguito la valutazione del mercato immobiliare a Bolgare, di riferimento per l'andamento del mercato, a Novembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.679 al metro quadro, con un aumento del 0,18% rispetto a Novembre 2022 (1.676 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Bolgare ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2023, con un valore di € 1.821 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.525 al metro quadro.

A Novembre 2023 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 6,87 al mese per metro quadro, con un aumento del 12,44% rispetto a Novembre 2022 (€ 6,11 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Bolgare ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2022, con un valore di € 8,12 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2023: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 5,82 al mese per metro quadro.

In riepilogo:

A Novembre 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Bolgare è stato di € 1.679 al metro quadro, rispetto ai € 1.515 della media provinciale. Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Bolgare è stato di € 6,87 mensili al metro quadro, rispetto ai € 9,29 della media provinciale.

(fonte l'Osservatorio del mercato Immobiliare di Bolgare)

.

.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Quadrilocale. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi  
Bolgare (BG), Via G. Marconi n. 40**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.554,48.

Indagine e confronto di mercato fornito dalle principali agenzie immobiliari di zona, e dalle maggiori pubblicazioni del comparto edilizio.

Compravendite tipo.

Le superfici sono state calcolate da cartografia e rilievo, i valori indicati possono avere una tolleranza fino al 5%;

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	105,00	€ 880,00	€ 92.400,00
Balconi	3,33	€ 880,00	€ 2.930,40
Cantina	2,78	€ 880,00	€ 2.446,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.776,80
degrado detrazione del 0.00%			€ 0,00
stato manutentivo e contesto aumento del 10.00%			€ 9.777,68
Valore corpo			€ 107.554,48
Valore accessori			€ 350,00
Valore complessivo intero			€ 107.904,48
Valore complessivo diritto e quota			€ 107.904,48

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi  
Bolgare (BG), Via G. Marconi n. 40**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.550,00.

Indagine e confronto di mercato fornito dalle principali agenzie immobiliari di zona, e dalle maggiori pubblicazioni del comparto edilizio.

Compravendite tipo.

Le superfici sono state calcolate da cartografia e rilievo, i valori indicati possono avere una tolleranza fino al 5%;

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	16,50	€ 700,00	€ 11.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.550,00
degrado detrazione del 0.00%			€ 0,00
stato manutentivo e contesto aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 11.550,00
Valore accessori			€ 200,00
Valore complessivo intero			€ 11.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.750,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Quadrilocale	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi	111,11	€ 107.904,48	€ 107.904,48
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi	16,50	€ 11.750,00	€ 11.750,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 17.948,17
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale	€ 101.706,31
Valore diritto e quota	€ 101.706,31

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 101.706,31
---	--------------

**Allegati**

- 1) A.R., Mail, Richieste;
- 2) Schede; Visure;
- 3) Estratti; PGT; C.E.; Rilievo;
- 4) Ispezioni Ipotecarie; Atti;
- 5) OMI; Valore Listino; Stato Civile e Famiglia;
- 6) Rappresentazione Fotografica;

20-12-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Riccardo Invernizzi**