

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 486/2023

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Alberto Fiumana  
**Codice fiscale:** FMNLR60P03A794N  
**Studio in:** Via Giovannino De Grassi 39 - 24126 Bergamo  
**Telefono:** 035 4124046  
**Email:** arch.a.fiumana@awn.it  
**Pec:** alberto.fiumana@archiworldpec.it

Beni in **Torre Pallavicina (BG)**  
Località/Frazione  
Via Madre B. Regazzoni n. 47

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	5
Corpo: B.....	6
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A.....	7
Corpo: B.....	10
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	12
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	12
Corpo: A.....	12
Corpo: B.....	12
Corpo: B.....	12
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	13
Corpo: A.....	13
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	13
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	14
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	14
Corpo: A.....	14
Corpo: B.....	14
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	14
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	15
Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	15
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	16
Corpo: A.....	16
Corpo: B.....	16
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	16
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	17

Corpo: A.....	17
Corpo: B.....	17
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>17</b>
Criterio di stima .....	17
Fonti d'informazione .....	17
Valutazione corpi.....	18
Adegamenti e correzioni della stima .....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19
Regime fiscale della vendita .....	19

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 21-02-2024 alle 9:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Alberto Fiumana

**Data nomina:** 30-10-2023

**Data giuramento:** 02-11-2023

**Data sopralluogo:** 03-01-2024

**Cronologia operazioni peritali:** In data 03/01/2024, ore 11:00, si svolgeva il sopralluogo con accesso ai beni pignorati alla presenza dell'esperto stimatore e del debitore.

Beni in **Torre Pallavicina (BG)**  
Via Madre B. Regazzoni n. 47

## **Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**  
OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - OMISSIS

- foglio 6, **particella 221, subalterno 7**, scheda catastale n. 6635 in data 10/01/2003, indirizzo via Sante Giulie snc, piano S1-T-1, comune Torre Pallavicina (codice L276), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 158 mq. - Totale escluse aree scoperte: 155 mq., rendita € Euro 581,01

Confini:

Confini della casa di civile abitazione da nord in senso orario:

- piano seminterrato: - area di pertinenza di cui al mapp. 221 sub. 12, terrapieno, altra unità immobiliare di cui al mapp. 221 sub. 6, terrapieno, box auto di cui al mapp. 221 sub. 8.
- piano rialzato: - prospetti su area di pertinenza di cui al mapp. 221 sub. 12, altra unità immobiliare di cui ai mapp. 221 sub. 11 e sub. 6, prospetto su area di pertinenza di cui al mapp. 221 sub. 12;
- piano primo: - prospetti su area di pertinenza di cui al mapp. 221 sub. 12, altra unità immobiliare di cui ai mapp. 221 sub. 11 e sub. 6, prospetto su area di pertinenza di cui al mapp. 221 sub. 12.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Si precisa che il fabbricato di cui fanno parte le unità staggite, nella mappa catastale non risulta individuato con il mapp. 221, ma con il mapp. 282, quest'ultimo soppresso ed unito al 221 con tipo mappale n. 376958 del 06/12/2002.

**Identificativo corpo: B.**

**Box auto [C6] sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**  
OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - OMISSIS

- foglio 6, **particella 221, subalterno 8**, scheda catastale n. 6635 in data 10/01/2003, indirizzo via Sante Giulie snc, piano S1-T-1, comune Torre Pallavicina (codice L276), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq., superficie Totale: 31 mq., rendita € Euro 48,34

Confini:

Confini del box auto da nord in senso orario:

- piano seminterrato: - terrapieno e altra unità immobiliare di cui al mapp. 358, area di pertinenza esclusiva di cui al mapp. 221 sub. 12, casa di civile abitazione di cui al mapp. 221 sub. 7, terrapieno e area di pertinenza esclusiva di cui al mapp. 221 sub. 12, terrapieno e altra unità immobiliare di cui al mapp. 132.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Si precisa che il fabbricato di cui fanno parte le unità staggite, nella mappa catastale non risulta individuato con il mapp. 221, ma con il mapp. 282, quest'ultimo soppresso ed unito al 221 con tipo mappale n. 376958 del 06/12/2002.

**Identificativo corpo: C.**

**Area di pertinenza esclusiva ai mapp. 221 sub. 7 e sub. 8 di cui ai corpi A e B, sito in Via Madre B. Regaz n. 47**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

OMISSIS.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Bene comune non censibile - Area di pertinenza esclusiva ai mapp. 221 sub. 7 e sub. 8; - foglio 6, **particella 221, subalterno 12**, scheda catastale n. 6635 in data 10/01/2003 (Elaborato Planimetrico), indirizzo via Sante Giulie snc, piano T, comune Torre Pallavicina (codice L276).

Confini:

Confini dell'area di pertinenza esclusiva da nord in senso orario:

- altra unità immobiliare di cui al mapp. 358, mapp. 244 e strada pubblica detta via Madre B. Regazzoni, altra unità immobiliare di cui ai mapp. 221 sub. 11, casa di civile abitazione di cui al mapp. 221 sub. 7, altra unità immobiliare di cui ai mapp. 221 sub. 6, altra unità immobiliare di cui al mapp. 132, box auto di cui al mapp. 221 sub. 8

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Si precisa che il fabbricato di cui fanno parte le unità staggite, nella mappa catastale non risulta individuato con il mapp. 221, ma con il mapp. 282, quest'ultimo soppresso ed unito al 221 con tipo mappale n. 376958 del 06/12/2002.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Casa di civile abitazione elevantesi a due piani fuori terra più piano seminterrato, con box auto e area scoperta di pertinenza esclusiva adibita a giardino-cortile, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto da n. 4 unità immobiliari a schiera.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** mista agricola / residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste agricole / residenziali.

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] e area di pertinenza** di cui ai corpi **A e C**

Casa di civile abitazione elevantesi a due piani fuori terra più piano seminterrato, con area scoperta di pertinenza esclusiva adibita a giardino-cortile, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto da n. 4 unità immobiliari a schiera.

La casa è costituita, al piano rialzato, da ingresso-soggiorno-pranzo-cucina in unico locale, bagno di servizio zona giorno con disimpegno scale, mentre al piano primo sono poste tre camere da letto, un bagno, disimpegno e un ripostiglio.

Al piano seminterrato è ubicato un locale taverna, un locale lavanderia ed un locale cantina, nonché un'intercapedine-ripostiglio con accesso esterno, quest'ultimo avente superficie di circa mq. 5,50

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via tramite cancello pedonale e carrale, mentre il collegamento tra i piani rialzato, seminterrato e primo è assicurato da due rampe di scale interne e sovrapposte.

L'accesso al piano seminterrato è anche assicurato, all'esterno, da una rampa carrale che mette in comunicazione il piano seminterrato, con l'area di pertinenza esclusiva al piano terra e, attraverso quest'ultima, con la via pubblica.

Al piano primo esistono due balconi aventi entrambi superficie ciascuno di circa mq. 4,00, mentre al piano rialzato esiste un piccolo portico di ingresso avente superficie di mq. 6,50.

L'area libera di pertinenza esclusiva, adibita a giardino-cortile è interamente cintata e possiede superficie lorda, rampa carrale compresa, di circa mq. 243,00.

La casa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 188,00, di cui mq. 58,00 al piano terra, mq. 65,00 al piano primo e mq. 65,00 al piano seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq **451,00**

E' posto al piano: seminterrato, rialzato e primo.

L'edificio è stato costruito: tra l'anno 2002 e l'anno 2003.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 al piano seminterrato, m. 2,70 al piano rialzato ed al piano primo.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1.

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile risulta in discreto stato di conservazione, se si eccettuano alcune lievi risalite umide nelle murature al piano seminterrato, la necessità di pulizia dei rivestimenti esterni in laterizio paramano, nonché riverniciatura della gronda in legno.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno e/o c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovescie e/o platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio a lastre predalles completato in opera al piano terra e solai misti in latero-cemento con tra</b> condizioni: <b>buone</b>

<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola o doppia a battente o scorrevole, con vetro-camera</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura in laterizio a doppia fodera</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>mattone paramano e/o intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>piastrelle di gress e/o pietra</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica al piano seminterrato e terra, parquet al piano primo</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>di sicurezza rivestito in legno</b> accessori: <b>porta di ingresso blindata</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>discrete</b>



Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro e/o rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2003
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo con caldaia alimentata a metano e termosifoni in ghisa
<i>Stato impianto</i>	in uso
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2003
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	La caldaia è posta all'esterno.

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Box auto [C6]** di cui al corpo **B**

Box auto posto al piano seminterrato, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto da n. 4 unità immobiliari a schiera.

Il box auto, composto da un unico locale, è pertinenziale alla casa di civile abitazione di cui al p.to A della presente relazione, e comunica con la suddetta casa tramite il giardino-cortile di pertinenza esclusiva di cui al p.to C, mapp. 221 sub. 12, della presente relazione.

L'accesso al box auto avviene tramite accesso carrale, munito di portone basculante, comunicante con il suddetto cortile esclusivo.

L'accesso al piano seminterrato è assicurato da una rampa carrale che mette in comunicazione il box auto con l'area di pertinenza esclusiva al piano terra e, attraverso queste ultime, con la via pubblica.

Il box auto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 31,00.

Superficie complessiva di circa mq **31,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito: tra l'anno 2002 e l'anno 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile risulta in discreto stato di conservazione.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>piana</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovescie e/o platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio a lastre predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>Muratura in c.a.</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>discrete</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2003
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

**Box auto [C6] sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

**Area di pertinenza esclusiva sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

**Numero pratica: 1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di edificio quadrifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/01/2002 al n. di prot. 14/01 Pratica Edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

**Box auto [C6] sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

**Area di pertinenza esclusiva sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

**Numero pratica: 2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla costruzione di edificio quadrifamiliare

Oggetto: variante

Rilascio in data 07/03/2002 al n. di prot. 276/2002 - Pratica Edilizia n. 05/02

**Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

**Box auto [C6] sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

**Area di pertinenza esclusiva sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

**Numero pratica: 3**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia n. 14/01 in data 10/01/2002 e alla Concessione Edilizia n. 05/2002 del 07/03/2002

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/10/2002 al n. di prot. 3667

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C**

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

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

**Identificativo corpo: B.**

**Box auto [C6] sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

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

**Identificativo corpo: C.**

**Area di pertinenza esclusiva sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpi: A, B e C**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

**Box auto [C6] sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

**Area di pertinenza esclusiva sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 1 del 03/04/2014
Zona omogenea:	Tessuti Residenziali: R.3 - Tessuto residenziale interessato da lottizzazioni già approvate (art. 24 N.T.A. del P.d.R.)
Norme tecniche di attuazione:	Tali ambiti comprendono Piani di Lotizzazione previsti nel precedente P.R.G. e già convenzionati, a destinazione residenziale. Allo scadere della convenzione il tessuto R3 verrà considerato Tessuto Residenziale Consolidato R1 (art. 8 N.T.A. del P.d.R.) con gli stessi indici di edificabilità indicati nella convenzione stessa. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Per le specifiche si rimanda agli art. 24 e art. 8 delle N.T.A. del P.d.R., allegati alla presente relazione peritale.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica di Piano di Lotizzazione
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito notaio Luigi Luosi in data 28/10/1994, n. 82036 rep., registrato a Romano di Lombardia il 16/11/1994 al n. 1105 Serie 1 e trascritto a Bergamo il 19/11/1994 ai nn. 33672/24589
Obblighi derivanti:	Come indicato nell'atto di provenienza, tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione sono stati assunti dalla società venditrice.
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:	Uf: 0,30 mq/mq
Rapporto di copertura:	Qf: 40%
Altezza massima ammessa:	H: m 8,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpi: A e C.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

**Area di pertinenza esclusiva sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

Conformità catastale:

Dall'esame dei documenti catastali è risultato che la documentazione agli atti non risulta perfettamente aggiornata allo stato di fatto degli beni oggetto della presente procedura. In particolare, è risultato che non risulta corretto l'indirizzo toponomastico, nonché l'indicazione della destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato. L'aggior-

nammento delle difformità, da effettuare tramite Denuncia di Variazione Catastale per esatta rappresentazione dei beni e per variazione toponomastica, può essere effettuata dal futuro acquirente, in quanto la difformità non costituisce variante essenziale e non incide l'identificazione e la classificazione del bene agli effetti della vendita.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione Catastale per esatta rappresentazione dei beni e per variazione toponomastica.

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione indirizzo toponomastico e variazione destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche	€ 500,00
Diritti erariali	€ 50,00
<b>Totale oneri: € 550,00</b>	

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

**Identificativo corpo: B.**

**Box auto [C6] sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

Conformità catastale:

Dall'esame dei documenti catastali è risultato che la documentazione agli atti non risulta perfettamente aggiornata allo stato di fatto degli beni oggetto della presente procedura. In particolare, è risultato che nella planimetria del box auto l'altezza interna dell'unità immobiliare risulta indicata in m. 2,40, invece degli esistenti m. 2,20, così come non risulta corretto l'indirizzo toponomastico. L'aggiornamento delle difformità, da effettuare tramite Denuncia di Variazione Catastale per esatta rappresentazione dei beni e per variazione toponomastica, può essere effettuata dal futuro acquirente, in quanto la difformità non costituisce variante essenziale e non incide l'identificazione e la classificazione del bene agli effetti della vendita.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione Catastale per esatta rappresentazione dei beni e per variazione toponomastica.

Descrizione delle opere da aggiornare: Altezza interna box auto e variazione indirizzo toponomastico.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche	€ 500,00
Diritti erariali	€ 50,00
<b>Totale oneri: € 550,00</b>	

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** - OMISSIS

**proprietario ante ventennio ad oggi.**

OMISSIS

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B e C

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

OMISSIS

**- Iscrizione di ipoteca:**

OMISSIS

- **Trascrizione pregiudizievole:**  
OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B e C

## 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 e C

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torre Pallavicina (BG), Via Madre B. Regazzoni n. 47**

**Area di pertinenza esclusiva sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

Nessuno

**Identificativo corpo:** B

**Box auto [C6] sito in Torre Pallavicina (BG), Via Madre B. Regazzoni n. 47**

Nessuno

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A e C

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torre Pallavicina (BG), Via Madre B. Regazzoni n. 47**

**Area di pertinenza esclusiva sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.000,00.

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: Nessuna

**Altre informazioni:**

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

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: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

**Identificativo corpo:** B

**Box auto [C6] sito in Torre Pallavicina (BG), Via Madre B. Regazzoni n. 47**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 50,00.

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: Nessuna

**Altre informazioni:**

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

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: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A e C**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura: 50% per i locali di pertinenza dell'abitazione posti al piano seminterrato, 33% per il porticato a piano rialzato i balconi e l'incapedine-ripostiglio a piano seminterrato, 10% per il giardino-cortile sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare, 2% per la restante superficie del giardino.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Piano rialzato	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
- Porticato a piano rialzato	sup lorda di pavimento	6,50	0,33	2,15
- Piano primo	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
- Balconi	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
- Giardino (oltre sup. tot. unità imm.)	sup lorda di pavimento	55,00	0,02	1,10
- Giardino (sup. tot. unità imm.)	sup lorda di pavimento	188,00	0,10	18,80
- Ripostiglio- intercap. a piano seminterrato	sup lorda di pavimento	5,50	0,33	1,82
- Piano seminterrato	sup lorda di pavimento	65,00	0,50	32,50
		<b>451,00</b>		<b>182,00</b>

**Identificativo corpo:** B**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Box auto al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
		<b>31,00</b>		<b>31,00</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

La casa di civile abitazione con il box auto ed il giardino-cortile di pertinenza, per le loro caratteristiche tipologico-funzionali, non risultano divisibili.

Pertanto l'appartamento, il box auto ed il giardino-cortile di pertinenza, costituiscono un unico lotto.



## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A e C**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torre Pallavicina (BG), Via Madre B. Regazzoni n. 47**

**Area di pertinenza esclusiva sito in Via Madre B. Regazzoni n. 47**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B**

**Box auto [C6] sito in Torre Pallavicina (BG), Via Madre B. Regazzoni n. 47**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Atteso che 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 esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò 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.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta occupato dall'esecutato, la vetustà del fabbricato, edificato tra gli anni 2002 e 2003, la sua ubicazione, posto in zona periferica, e la relativa accessibilità, le sue caratteristiche funzionali e tecnico-costruttive quali altezza di piano, orientamento ed esposizione, fruibilità e disposizione degli spazi, aerilluminazione, qualità delle finiture interne ed esterne, ecc., nonché il suo stato di conservazione, che nel complesso può essere considerato discreto, se si eccettuano alcune lievi risalite umide nelle murature al piano interrato, la necessità di pulizia dei rivestimenti esterni in laterizio paramano, nonché riverniciatura della gronda in legno.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Torre Pallavicina;

Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]****Torre Pallavicina (BG), Via Madre B. Regazzoni n. 47****C. Area di pertinenza esclusiva****Torre Pallavicina (BG), Via Madre B. Regazzoni n. 47**

Stima sintetica comparativa parametrica: € 182.010,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Piano rialzato	58,00	€ 1.000,00	€ 58.000,00
- Porticato a piano rialzato	2,15	€ 1.000,00	€ 2.150,00
- Piano primo	65,00	€ 1.000,00	€ 65.000,00
- Balconi	2,64	€ 1.000,00	€ 2.640,00
- Giardino (oltre sup. tot. unità imm.)	1,10	€ 1.000,00	€ 1.100,00
- Giardino (sup. tot. unità imm.)	18,80	€ 1.000,00	€ 18.800,00
- Ripostiglio- intercap. a piano seminterrato	1,82	€ 1.000,00	€ 1.820,00
- Piano seminterrato	32,50	€ 1.000,00	€ 32.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 182.010,00
Valore corpo			€ 182.010,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 182.010,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 182.010,00

**B. Box auto [C6]****Torre Pallavicina (BG), Via Madre B. Regazzoni n. 47**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: € 20.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Box auto al piano seminterrato	31,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.000,00
Valore corpo			€ 20.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A e C	Abitazione di tipo civile [A2] con area di pertinenza esclusiva	182,00	€ 182.010,00	€ 182.010,00
B	Box auto [C6]	31,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 20.201,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.100,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 180.709,00

Valore diritto e quota € 180.709,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in arrotondamento: € **181.000,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

I beni staggiti sono di proprietà di persona fisica, quali beni personali e non nell'ambito di attività economica imprenditoriale. Pertanto la vendita non è soggetta ad IVA.

**Allegati**

Lotto 1: (- Abitazione di tipo civile: mapp. 221 sub. 7; - box auto: mapp. 221 sub. 8; - area di pertinenza: mapp. 221 sub. 12)

- Allegato N. 1: Documentazione fotografica;
- Allegato N. 2: Estratto mappa catastale prot. T72794 del 10/11/2023;
- Allegato N. 3: Elaborato planimetrico con elenco subalterni prot. n. 6635 del 10/01/2003;
- Allegato N. 4: Scheda planimetrica catastale casa di civile abitazione prot. n. 6635 del 10/01/2003;
- Allegato N. 5: Scheda planimetrica catastale box auto prot. n. 6635 del 10/01/2003;
- Allegato N. 6: OMISSIS
- Allegato N. 7: Estratto N.T.A. Piano delle Regole P.G.T. art. 24 e art. 8;
- Allegato N. 8: OMISSIS

29-01-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alberto Fiumana**

