

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 538/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa [REDACTED]



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Isabella Monti  
**Codice fiscale:** MNTSLL72L62A794R  
**Studio in:** Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035-242225  
**Email:** i.monti@architettimontiasociati.it  
**Pec:** isabella.monti@archiworldpec.it

Beni in **Bonate Sopra (BG)**  
Località/Frazione  
via Piave n.7

## INDICE

### Lotto: 001 - Abitazione + Box a p.Terra e 1°

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: A.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: A.....	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Corpo: A.....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: A.....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo:.....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
Corpo: A.....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	12
Corpo: A.....	12
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	13
Criterio di stima .....	13
Fonti d'informazione .....	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima .....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita .....	14

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 15-04-2024 alle 09:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Isabella Monti

**Data nomina:** 12-03-2024

**Data giuramento:** 22-12-2023

**Data sopralluogo:** 16-01-2024

**Cronologia operazioni peritali:** In conformità all'incarico ho proceduto per i succitati beni nei seguenti adempimenti:

- accesso al sito internet del Comune di Bonate Sopra per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- accesso all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) attraverso il servizio "SISTER", per reperire in particolare: a) Catasto: estratto di mappa, visure storiche -sia al catasto terreni (C.T.) che al nuovo catasto edilizio urbano (N.C.E.U.)- e planimetrie di tutti i beni oggetto di Procedura. b) Conservatoria: visura delle formalità degli Esecutati e delle U.I. oggetto di Procedura;
- richiesta con mail del 22.01.2024 al Notaio [REDACTED] della copia dell'Atto di compravendita relativo agli immobili in Bonate Sopra, prontamente ricevuto con mail in pari data;
- richiesta di accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bonate Sopra inviata con mail in data 23.01.2024, volto all'acquisizione delle informative urbanistiche ed edilizie (pratiche edilizie);
- sopralluogo in data 16.01.2024 presso le U.I. in Bonate Sopra oggetto di procedura, con accesso, ispezione, rilievo strumentale e scatti fotografici, nonché accertamento delle tipologie costruttive, della consistenza materica e dello stato di conservazione delle U.I.;
- accesso in data 12.03.2024 presso l'ufficio tecnico del Comune di Bonate Sopra per l'acquisizione copia in stralcio delle pratiche edilizie relative alle U.I. oggetto di procedura.

Beni in **Bonate Sopra (BG)**  
via Piave n.7

## **Lotto: 001 - Abitazione + Box a p.Terra e 1°**

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

#### **Identificativo corpo: A.**

#### **Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Piave n.7**

Note: L'edificio insiste sul mp.3231, censito al Catasto Terreni come Fabbricato Promiscuo.

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

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

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

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

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

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 11, particella 3231 graffata alla 3255, subalterno 701, scheda catastale n.T87035 presentata il 09.10.2001, indirizzo via Piave n.7, piano Terra e 1°, comune Bonate Sopra, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5, superficie mq.103, rendita € € 209,17

Derivante da: Atto di compravendita del 18.10.2001 a rep.n.25604/13121 not. [REDACTED].

Confini: Abitazione a p.Terra e 1°, da nord ruotando in senso orario: affaccio su via Piave, androne comune al sub.1 (p.Terra), box al sub.702 (p.Terra), affaccio sul cortile comune al sub.1 (p.1°), facciata in aderenza con altra U.I. (p.Terra e 1°); Area esclusiva graffata al mp.3255: area al mp.3253, altra U.I. al mp.6222, aree ai mpp.3232 e 553, altra U.I. al mp.554.

Note: Come già menzionato l'abitazione in specie al mp.3231/sub.701 è graffata con l'area esclusiva al mp.3255

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

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 11, particella 3231, subalterno 702, scheda catastale n.T83488 presentata il 09.10.2001, indirizzo via Piave n.7, piano Terra, comune Bonate Sopra, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.11, superficie mq.14, rendita € € 11,36

Derivante da: Atto di compravendita del 18.10.2001 a rep.n.25604/13121 not. [REDACTED].

Confini: da nord ruotando in senso orario: ripost. abitaz. al sub.701, cortile comune al sub.1 e altra U.I..

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

Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde alla situazione catastale.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il fabbricato racchiudente l'abitazione oggetto di Procedura è ubicato nel centro storico del Comune di Bonate Sopra e l'accesso carrale / pedonale allo stesso avviene dalla via Piave n.7 passando per l'androne comune che conduce a sua volta in 1° luogo all'ingresso del vano scala dell'abitazione in specie ed in 2° luogo, proseguendo per il cortile comune a sud, all'accesso del box di pertinenza; dal cortile suddetto un sentiero largo ca ml.1 ed insistente sui mpp.3234 e 3253 di altra proprietà conduce all'area esclusiva al mp.3255 e graffata all'abitazione in parola, così come previsto nell'atto di divisione del 12.12.1954 a rep.n.9750 not. ██████ citato nell'atto di compravendita del 18.10.2021 a rep.n.25604 not. ██████ riguardante le U.I. in specie (doc.8).

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale 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:** Scuole ed asili (nelle vicinanze), Municipio (a ml.300ca a piedi), Ospedale Policlinico San Pietro a Ponte San Pietro (a km.4ca)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Ponte San Pietro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Brembo.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus in via Vittorio Emanuele II a ml.130ca

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A**

Il fabbricato racchiudente l'abitazione oggetto di Procedura è ubicato nel centro storico del Comune di Bonate Sopra e l'accesso carrale / pedonale allo stesso avviene dalla via Piave n.7 passando per l'androne comune che conduce a sua volta in 1° luogo all'ingresso del vano scala dell'abitazione in specie ed in 2° luogo, proseguendo per il cortile comune a sud, all'accesso del box di pertinenza; dal cortile suddetto un sentiero largo ca ml.1 ed insistente sui mpp.3234 e 3253 di altra proprietà conduce all'area esclusiva al mp.3255 e graffata all'abitazione in parola, così come previsto nell'atto di divisione del 12.12.1954 a rep.n.9750 not. ██████ citato nell'atto di compravendita del 18.10.2021 a rep.n.25604 not. ██████ riguardante le U.I. in specie (doc.8). Dall'ingresso / vano scala a p.Terra si accede a sud ad un ampio vano ad uso ripostiglio e da quest'ultimo si acceda sempre a sud al box di pertinenza; la scala conduce poi all'ingresso dell'abitazione a p.1°, così composta: disimpegno, bagno e camera con affaccio su via Piave, locale ad uso soggiorno, camera e cucina con balcone con affaccio su cortile comune; il sottotetto non abitabile è accessibile con botola.

Superficie complessiva di circa mq **251,41**

E' posto al piano: Terra, 1° e Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1 settembre 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80-3.00

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

**Stato di manutenzione generale:** da ristrutturare

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile è da ristrutturare in quanto privo dell'impianto di riscaldamento ed i restanti impianti sono obsoleti e privi delle relative certificazioni. I muri perimetrali ed i solai presentano vistose macchie di umidità e muffe, con distacchi degli intonaci con evidenti infiltrazioni e/o perdite impianti da risolvere. Le finiture sono datate e non ben conservate e/o manutate. Non vi è isolamento termico e i serramenti sono da sostituire.

## Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>Non è stato possibile verificare</b> condizioni: <b>Non è stato possibile verificare</b>  Note: La copertura al di sopra del solo locale cucina parrebbe piana.
<i>Fondazioni</i>	Note: Non è stato possibile accertarle
<i>Solai</i>	Note: Non è stato possibile accertarli
<i>Strutture verticali</i>	Note: Non è stato possibile accertarle
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: accesso pedonale / carrale all'androne comune
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: La portafinestra e le vetrate fisse del locale cucina hanno serramenti in ferro verniciato.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a uno o due battenti</b> materiale: <b>legno e vetro semplice</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>coppi</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>presumibilmente in pietra e/o mattoni</b> coibentazione: <b>Non verificata</b> rivestimento: <b>intonacate e tinteggiate</b> condizioni: <b>necessitano manutenzione straordinaria</b> Note: Intonaco rustico strollato per un altezza di ca ml.2 intorno al perimetro delle facciate
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: il pavimento del cortile comune è costituito in parte da ghiaietto ed in parte in battuto di cemento, balcone con pavimento in battuto di cemento e barriera in ferro verniciato
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: tutti gli ambienti tranne le camere
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>mattonelle di graniglia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: camere
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>intocati al civile e tinteggiati</b> condizioni: <b>necessitano manutenzione straordinaria</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>2 battenti</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: accesso al vano scala a p.Terra

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>caramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Pareti rivestite con piastrelle di ceramica h.1,60ca
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>caramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Pareti rivestite con piastrelle di ceramica h.2,20ca
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa a C</b> rivestimento: <b>piastrelle in graniglia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Rampa scala protetta da barriera in ferro verniciata
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>non è stato possibile accertarne la conformità</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>Non verificata</b> condizioni: <b>non a norma</b> conformità: <b>non è stato possibile accertarne la conformità</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>non a norma</b> conformità: <b>non è stato possibile accertarne la conformità</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>legna</b> diffusori: <b>stufa</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
<b>Varie</b>	
Porzione di terreno in evidente stato di abbandono costituito da sterpaglie	

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	all'impianto del fabbricato e fors'anche integrato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Il riscaldamento è garantito solo da una stufa a legna installata nel locale soggiorno.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Fronte sud/est



Bagno



Camera





Cucina



Box

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 25/60**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: ampliamento casa di abitazione

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 03/07/1960 al n. di prot.

NOTE: Nella pratica Comunale ho ritrovato 2 copie della Licenza di Costruzione prive del timbro e della data di rilascio del Comune; non mi è stato possibile accertare se la Licenza sia stata rilasciata o se verosimilmente la Licenza in originale sia stata smarrita. Nel fascicolo della pratica edilizia ho infatti ritrovato: - n.2 richieste di rilascio licenza edilizia per costruzione di una latrina e servizi e di ampliamento del fabbricato, entrambe con descrizione delle opere; - n.2 comunicazioni con le quali il Sindaco avvisa il richiedente che la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole ai 2 interventi, di cui provvisto di timbro e firma originale; - denuncia c.a. depositata presso la prefettura della provincia di Bergamo e correlato riscontro a prot.25007 del 28.10.1960; - ricevuta del versamento presso la tesoreria del Comune per l'ampliamento dell'abitazione. Pertanto gli interventi della Licenza in esame risulterebbero conformi alla disciplina edilizia e urbanistica all'epoca vigente (vedasi parere Commissione Edilizia); va considerato poi che viene rilasciata la C.E. n.124/81 del 08.01.1982 avente ad oggetto anche opere riguardanti la parte in ampliamento e che allo stato si ritiene che il tecnico istruttore abbia verificato la conformità edilizia dichiarata.

**Numero pratica: 124/81**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia per opere minori

Per lavori: Trasformazione portigo in garage

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/10/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 08/01/1982 al n. di prot. 119

**Numero pratica: 5/2001**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: opere in difformità alla C.E. n.124 del 08.01.1982

Presentazione in data 03/02/2001 al n. di prot. 1348

Rilascio in data 27/02/2001 al n. di prot. 2449

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Piave n.7**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Richiamo le considerazioni di cui alla note della Licenza di Costruzione 25/60 e nel merito ritengo opportuno procedere ad un confronto con il responsabile dell'ufficio tecnico. Rilevo che la posizione del muro perimetrale che delimita cucina e balcone debba essere sanata in quanto realizzata in difformità rispetto alla Licenza di Costruzione n.25/60.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruzione in Sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Permesso di Costruire in Sanatoria	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Note: Salvo maggiori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune, ritengo possa essere rilasciato il permesso in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 e s.m.i. per la regolarizzazione della difformità in parola, in quanto, a mio parere, l'intervento, risulta essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda, tenuto conto della diminuzione della superficie utile e aumento di quella non residenziale. Importo regolarizzazione così determinato: Onorari, spese, diritti segreteria e oblazione, a stima: € 1.500 + c.p.a. + iva

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Bonate Sopra; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata. Tra la documentazione prodotta non ho ritrovato la licenza di costruzione del fabbricato principale. Dalla disamina degli atti di provenienza emerge che nell'atto di compravendita del 18.10.2001 qui compiegato (doc.8) la parte venditrice dichiara che la costruzione dell'immobile è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967, mentre all'art.2 (provenienza), la parte venditrice dichiara che gli immobili in parola sono pervenuti in forza dell'atto di compravendita del 3 maggio 1959 repertorio n.3244/1877 not. [REDACTED], registrato a Ponte San Pietro il 14 maggio 1959 al numero 2773 vol.69 e trascritto a Bergamo il 25 maggio 1959 ai numeri 6388/5602. Sembrerebbe dunque che il fabbricato principale - poi ampliato - sia stato costruito prima del 1° regolamento edilizio comunale, adottato nel 1959 e del correlato piano di fabbricazione (doc.10), ed in quanto tale debba essere considerato legittimo.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Piave n.7**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.16 del 29.04.2011 e succ. Variante approvata n.14 del 08.04.2019
Zona omogenea:	Ambiti di impianto storico
Norme tecniche di attuazione:	art.5 e scheda n.D-11 dell'allegato 1 del Piano delle Regole
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:	max uguale al preesistente
Rapporto di copertura:	max uguale alla preesistente
Altezza massima ammessa:	non superiore agli edifici contigui o in relazione prospettica
Volume massimo ammesso:	max uguale al preesistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Piave n.7**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Confermo quanto indicato nel rapporto notarile 29.11.2023 not. [REDACTED] agli atti della Procedura.

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

Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 18/10/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/10/2001 ai nn. OMISSIS; Note: Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n.7790 del 31.08.2021.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca in Rinnovazione attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 18/10/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/08/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 92.962,24; Importo capitale: € 61.974,82.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 10/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/11/2023 ai nn..

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bonate Sopra (BG), via Piave n.7**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non segnalate.

**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:** non segnalate.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non presenti

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'area esclusiva al mp.3255 e graffata all'abitazione al mp.3231/sub.701 è raggiungibile dal cortile comune al sub.1 percorrendo un sentiero largo ca ml.1 ed insistente sui mpp.3234 e 3253 di altra proprietà, così come previsto nell'atto di divisione del 12.12.1954 a rep.n.9750 not. B.Taschini citato nell'atto di compravendita del 18.10.2021 a rep.n.25604 not. F.Mannarella e riguardante le U.I. oggetto di Procedura (doc.8).

**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:** agli atti non ne risultano

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

E' stata determinata sulla traccia dell'elaborato grafico di consistenza (doc.2), con il rilievo effettuato in luogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione a p.1°	sup lorda di pavimento	76,74	1,00	76,74
Ingresso / Ripostiglio a p.Terra	sup lorda di pavimento	27,72	0,40	11,09
Balcone	sup lorda di pavimento	2,57	0,33	0,85
Solaio	sup lorda di pavimento	66,38	0,20	13,28
Area esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	78,00	0,05	3,90
		<b>251,41</b>		<b>105,85</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

**Accessori:**

<p>A</p> <p>1. Box</p>	<p>Posto al piano Terra</p> <p>Composto da 1 vano per 1 posto auto</p> <p>Sviluppa una superficie complessiva di 14 (lordi) mq</p> <p>Valore a corpo: € <b>10000</b></p> <p>Note: Presenta n.3 accessi: il 1°, carrale, dal cortile comune al sub.1, il 2° e 3° pedonale, rispettivamente dal cortile comune suddetto e dal ripostiglio dell'abitaz. a p.terra al sub.2 Presenta le seguenti caratteristiche: pav. in piastrelle di ceramica, basculante in ferro verniciato con apertura a scorrimento orizzontale, pareti e soffitto intonacati a civile e tinteggiati, finestre con serramenti in ferro verniciato e vetri.</p>
------------------------	--

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Per tipologia, l'abitazione, l'area esclusiva ed il box sono da ritenersi indivisibili e da alienare a corpo ed identificati come "Lotto 1".

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Opponibilità ai terzi: NO**

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

Per la valutazione dei beni ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici riferiti ai valori di mercato di compravendite di U.I. simili in zona e questi assunti sia da informative c/o colleghi ed agenzie imm.ri operanti in zona che dalla visura listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A e Case e Terreni & Terreni 2023).

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bonate Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie imm.re operanti in zona ed osservatorio mercato imm.re Agenzia delle Entrate.;

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

Abitazioni da ristrutturare: valore minimo €/mq. 300 - valore massimo €/mq. 500

Box: valore minimo €/cad 13.000 - valore massimo €/cad 15.000

Listino Valori Casa & Terreni 2023:

Abitazioni da ristrutturare: valore minimo €/mq. 500 - valore massimo €/mq. 700

Box: valore minimo €/cad 15.000 - valore massimo €/cad 16.000;

Altre fonti di informazione: Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate - 1° Semestre 2023:

Abitazioni di tipo economico: valore minimo €/mq. 820 - valore massimo €/mq. 1.050

Box: valore minimo €/mq. 485 - valore massimo €/mq. 700.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Box  
Bonate Sopra (BG), via Piave n.7**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.678,61.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione a p.1°	76,74	€ 350,00	€ 26.859,00
Ingresso / Ripostiglio a p.Terra	11,09	€ 350,00	€ 3.881,50
Balcone	0,85	€ 350,00	€ 297,50
Solaio	13,28	€ 350,00	€ 4.648,00
Area esterna esclusiva	3,90	€ 350,00	€ 1.365,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.051,00
stasi del mercato e facile alienazione detrazione del 10.00%			€ -3.705,10
rapporto sup. commerciale / abitabile detrazione del 5.00%			€ -1.667,30
Valore corpo			€ 31.678,61
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 41.678,61
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.678,61

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Box	105,85	€ 41.678,61	€ 41.678,61

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.167,86

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 36.010,74

Valore diritto e quota € 36.010,74

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 36.010,74

**12.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro tradizionale da soggetto privato.

Allegati

U.I. in Bonate Sopra (Bg), via Piave n.7  
doc.1 - Elaborato grafico d'inquadramento;  
doc.2 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza;  
doc.3 - Documentazione Fotografica;  
doc.4 - Documentazione catastale;  
doc.5 - Documentazione ipotecaria;  
doc.6 - Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.;  
doc.7 - Stralcio Autorizzaz. Edilizie;  
doc.8 - Atto di compravendita;  
doc.9 - Certificati di residenza;  
doc.10 - Regolamento Edilizio approvato nel 1959.

15-03-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Isabella Monti**