

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 74/2024**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Roberto Colpani  
**Codice fiscale:** CLPRRT65E26L400A  
**Studio in:** Viale Vittorio Emanuele II 107 - 24053 Brignano Gera D'Adda  
**Telefono:** 0363-815859  
**Fax:** 0363-815859  
**Email:** tekne2000.roberto@gmail.com  
**Pec:** roberto.colpani@archiworldpec.it

Beni in **Credaro (BG)**  
Località/Frazione  
via Don Luigi Monti n.6

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: Appartamento .....	5
Corpo: Autorimessa.....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: Appartamento .....	6
Corpo: Autorimessa.....	10
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	14
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	15
Corpo: Appartamento .....	15
Corpo: Autorimessa.....	15
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	16
Corpo: Appartamento .....	16
Corpo: Autorimessa.....	16
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	17
Corpo: Appartamento .....	17
Corpo: Autorimessa.....	17
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	17
Corpo: Appartamento .....	17
Corpo: Autorimessa.....	17
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	17
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	18
Corpo: Appartamento .....	18
Corpo: Autorimessa.....	18
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	19
Corpo: Appartamento .....	19
Corpo: Autorimessa.....	20
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	20
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	20
Corpo: Appartamento .....	20

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 03-07-2024 alle 10:45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Roberto Colpani

**Data nomina:** 19-03-2024

**Data giuramento:** 29-03-2024

**Data sopralluogo:** 10-05-2024

Beni in **Credaro (BG)**  
via Don Luigi Monti n.6

## **Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa**

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

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Don Luigi Monti n.6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Cancellato dalla APR di Credaro per emigrazione a Castelli Caleppio

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (cf OMISSIS) nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS OMISSIS (cf OMISSIS) nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, foglio 10, particella 155, subalterno 704, indirizzo via Don Luigi Monti, 6, piano P.T., comune Credaro, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 86 mq, rendita € € 268,56

Derivante da: Atto di compravendita in data 30/05/2005 al n. OMISSIS di repertorio a rogito dott OMISSIS

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): In atto non vengono riportati i millesimi, nell'art. 3 si riporta che: quanto in oggetto viene trasferito a corpo e non a misura, libero da persone e cose, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché con la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali ai sensi dell'art. 1117 c.c e per l'uso cui sono destinate.

Confini: Appartamento confina con mapp. 155 sub 703, mapp. 95, mapp. 156, mapp. 155 sub. 705, mapp. 136 sub. 701, corte comune

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

Si

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Don Luigi Monti n.6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Cancellato dalla APR di Credaro per emigrazione a Castelli Caleppio

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS (cf OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS OMISSIS (cf OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, foglio 10, particella 154, subalterno 38, indirizzo via Don Luigi Monti, 6, piano P.S2, comune Credaro, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € € 14,87

**Derivante da:** Atto di compravendita in data 30/05/2005 al n. OMISSIS di repertorio a rogito dott OMISSIS

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** In atto non vengono riportati i millesimi, nell'art. 3 si riporta che: quanto in oggetto viene trasferito a corpo e non a misura, libero da persone e cose, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché con la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali ai sensi dell'art. 1117 c.c e per l'uso cui sono destinate.

**Confini:** Area comune, mapp. 154 sub. 37, muro perimetrale, mapp. 154 sub. 38

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

Si

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

I nostri beni fanno parte del tessuto storico di Credaro, la posizione del quartiere è molto vicina alla parrocchia e all'oratorio San Giovanni Bosco con i suoi campi da gioco una zona tranquilla non interessata dalla SP91 e dal suo traffico. Il complesso esternamente è di bella fattura con facciate o porzioni di facciate realizzate in pietra. Porzioni di muratura in pietra sono visibile anche all'interno dell'appartamento. Sul fianco del comparto residenziale in via Luigi Cadorna si trova un piccolo ma delizioso parco a verde. L'appartamento è posto al piano terra ed è raggiungibile dal cortile interno a cui si accede da via Don Luigi Monti attraverso l'androne carrabile con pareti e volta superiore in pietra e sassi. L'autorimessa è posta al secondo livello interrato collegato al cortile del piano terra tramite apposita scala. Questo livello è raggiungibile dalle autovetture dalla via Luigi Cadorna.

**Caratteristiche zona:** in centro storico 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Parrocchia con Oratorio con campi da gioco, Scuola dell'infanzia, Scuola primaria, Biblioteca comunale

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Sarnico ed il lago d'Iseo - Bergamo a 30 Km raggiungibile tramite SP91.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Castelli di Trebecco e Montecchio, chiesetta di san Fermo .

**Principali collegamenti pubblici:** casello Autostrada A4 di Ponte Oglio a circa 10min

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

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

Appartamento facente parte di un complesso storico denominato "condominio la corte" dotato di autorimessa posta al secondo piano interrato raggiungibile da via Luigi Cadorna.

L'appartamento è posto al piano terra ed è raggiungibile direttamente dal cortile comune che a sua volta è collegato alla via Monti tramite un androne carrabile di bella fattura.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, due bagni.

Segnalo che entrambe le camere sono da considerarsi singole perché inferiori a 14 mq, misura minima per definire una camera doppia.

Superficie complessiva di circa mq **88,16**

E' posto al piano: terra

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

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997/1999

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.74

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Esternamente è tenuto in buone condizioni mentre internamente necessita di manutenzione.

L'autorimessa non si trova sotto l'appartamento ma è spostata sul mappale n. 154 posto a fianco

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Trattasi del cancello di accesso al cortile comune
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno con vetro doppio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente e scorrevole</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>coppi a canale</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: L'appartamento è al piano terra con soprastante altra unità residenziale
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>Parete in muratura</b> rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica, parquet</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>civile tinteggiato</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>Apertura priva di blindatura</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>funzionante</b> Note: Nella documentazione comunale non è stata trovata l'abitabilità con le certificazioni
<i>Antifurto</i>	tipologia: <b>assente</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>funzionante</b> Note: non è stata trovata l'abitabilità con la certificazione degli impianti
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>Assente</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: non è stata trovata l'abitabilità con le certificazioni degli impianti
<i>Fognatura</i>	condizioni: <b>funzionante</b> Note: L'appartamento è abitato e l'impianto è funzionante
<i>Gas</i>	alimentazione: <b>metano</b> Note: non è stata trovata l'abitabilità con le certificazioni degli impianti, l'appartamento è abitato
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> Note: non è stata trovata l'abitabilità con le certificazioni degli impianti l'appartamento è abitato
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: non è stata trovata l'abitabilità con le certificazioni

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1997/1999
<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
<i>Stato impianto</i>	Sufficiente
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	a detta degli occupanti la caldaia é stata sostituita di recente
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO







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

Autorimessa collocata al secondo livello interrato non raggiungibile in auto direttamente dal cortile interno ma attraverso la via Luigi Cadorna. Dal piano terra è possibile raggiungere il livello interrato tramite apposita scala.

All'ingresso del corsello è posto un cancello scorrevole motorizzato che chiude l'accesso alle autorimesse.

L'autorimessa è realizzata in c.a. ogni box è chiuso con basculante ed è stato installato l'impianto elettrico.

Superficie complessiva di circa mq **14,86**

E' posto al piano: secondo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1997/1999

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 2

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Buone, non è stato possibile accedere al box perchè pieno di materiale

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Chiude l'accesso al corsello
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>Pareti in c.a.</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>prefabbricato tipo predalles</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Antifurto</i>	tipologia: <b>assente</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: non è stata trovata l'agibilità con le certificazione degli impianti

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1997/1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Don Luigi Monti n.6**

**Numero pratica: Reg. Costruzioni n. 2664 - prot. n. 778**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ordinaria e straordinaria manutenzione ristrutturazione edilizia fabbricato esistente

Oggetto: Pratica iniziale

Presentazione in data 23/12/1995 al n. di prot. 6981

Rilascio in data 07/04/1997 al n. di prot. 778

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Don Luigi Monti n.6**

**Numero pratica: Reg. Costruzioni n. 2664 - prot. n. 778**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta autorizzazione edilizia

Per lavori: Rimozione muri e solette pericolanti

Oggetto: Terza Variante

Presentazione in data 01/04/1998 al n. di prot. 1473

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La presente richiesta di autorizzazione è stata respinta

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Don Luigi Monti n.6**

**Numero pratica: Reg. Costruzioni n. 2664 - prot. n. 778**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ordinaria e straordinaria manutenzione ristrutturazione edilizia fabbricato esistente

Oggetto: Pratica iniziale

Presentazione in data 23/12/1995 al n. di prot. 6981

Rilascio in data 07/04/1997 al n. di prot. 778

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Don Luigi Monti n.6**

**Numero pratica: Reg. Costruzioni 2664/VAR - prot. n. 5519**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifica autorimesse interne

Oggetto: Prima Variante

Presentazione in data 29/11/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 09/03/1998 al n. di prot. 5519

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Don Luigi Monti n.6**

**Numero pratica: Reg. Costruzioni 2664/VAR II - prot. n. 6015**

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Formazione di accessori alle autorimesse

Oggetto: Seconda Variante

Presentazione in data 30/12/1997 al n. di prot. 6015

Rilascio in data 09/03/1998 al n. di prot. 6015

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Don Luigi Monti n.6**

**Numero pratica: Reg. Costruzioni 2664 - prot. n. 4691**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta C.E. in Sanatoria

Per lavori: Realizzazione fuori terra rispetto andamento naturale terreno di porzione autorimessa interrata 1° livello

Oggetto: Richiesta C.E. in Sanatoria

Presentazione in data 15/09/1999 al n. di prot. 4691

NOTE: Nell'archivio comunale ho trovato la domanda per autorizzazione in sanatoria la irrogazione sanzione pecuniaria - Reg. Ord. n. 38 e tavole grafiche allegate

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Don Luigi Monti n.6**

**Numero pratica: n. 16-2003**

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Sanatoria per opere eseguite in difformità dalle concessioni edilizie

Oggetto: Richiesta C.E. in Sanatoria

Presentazione in data 18/02/2003 al n. di prot. 1031

NOTE: nell'archivio comunale sono state trovate varie richieste in sanatoria in data 18-2-2003 prot. 1031 - in data 13-03-2003 prot. n. 1560 - in data 29-04-2003 prot. n. 2585 - 20-05-2003 prot. n. 2987. Non ho trovato l'autorizzazione in sanatoria ma sono state depositate in comune delle tavole che rappresentano lo stato reale delle autorimesse. Per quanto riguarda le autorimesse le tavole depositate sono aggiornate pertanto considero la conformità edilizia. Suggesto all'acquirente di verificare anche questo punto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Don Luigi Monti n.6**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Delle tavole grafiche allegate ai vari permessi quelle che hanno valore sono quelle allegate al permesso iniziale in quanto la richiesta di autorizzazione per la rimozione di muri e solette pericolanti è stata respinta. Quanto riportato in queste tavole è difforme da quanto rilevato.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: La rappresentazione depositata presso il comune è diversa da quanto realizzato aggiornare le tavole presentare un computo metrico delle opere realizzate in difformità (costruzioni e demolizioni)

Oneri di regolarizzazione	
Sanatoria delle difformità riscontrate	€ 5.077,00
<b>Totale oneri: € 5.077,00</b>	

Note: Come suggerito dall'ufficio tecnico l'oblazione determinata dalla percentuale a ristrutturazione applicata al computo metrico delle opere realizzate in difformità, con una ipotesi di spesa pari a € 50.000,00 è pari al 5%.

L'importo ottenuto deve essere raddoppiato con un importo totale di € 5000,00 al quale aggiungere € 77,00 per i diritti di segreteria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Don Luigi Monti n.6**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

##### Identificativo corpo: Appartamento.

##### Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Don Luigi Monti n.6

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	13-09-2019 alcune tav riportano DCC 3 del 09-04-2014
Zona omogenea:	centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 - Tav. 4 PdR - edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	é parte di un tessuto edificato storico da mantenere
Rapporto di copertura:	mantenere l'esistente
Altezza massima ammessa:	mantenere esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per vincolo di carattere urbanistico si intende che l'edificio si trova in centro storico ed è soggetto al 4° grado d'intervento

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

##### Identificativo corpo: Autorimessa.

##### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Don Luigi Monti n.6

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	13-09-2019 alcune tav riportano DCC 3 del 09-04-2014
Zona omogenea:	centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 - Tav. 4 PdR - edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture
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:	é parte di un tessuto edificato storico da mantenere
Rapporto di copertura:	mantenere esistente
Altezza massima ammessa:	mantenere esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
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 corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Don Luigi Monti n.6**

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

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Don Luigi Monti n.6**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 30/05/2005**. 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 30/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 30/05/2005**. 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 30/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/06/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 248.400; Importo capitale: € 138.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare; A rogito di OMISSIS in data 22/01/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/03/2010 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/06/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 248.400; Importo capitale: € 138.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare; A rogito di OMISSIS in data 22/01/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/03/2010 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2024 ai nn. OMISSIS.

**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:** Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Credaro (BG), via Don Luigi Monti n.6**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

**Identificativo corpo:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Credaro (BG), via Don Luigi Monti n.6**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Credaro (BG), via Don Luigi Monti n.6**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 530,00.

**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:** 2.164,40. Ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** In atto si riporta : Quanto in oggetto viene trasferito a corpo e non a misura,....., con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché con la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali ai sensi dell'art. 1117 c.c. e per l'uso cui sono destinate.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile è posto al piano terra ma per accedere bisogna superare pochi gradini. Per una persona su sedia a rotelle servirebbe una adeguata rampa oppure una apposita attrezzatura che permetta di superare l'ostacolo.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**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:** NO

**Identificativo corpo:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Credaro (BG), via Don Luigi Monti n.6**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Vedi appartamento.

**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:** Vedi appartamento

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Come appartamento**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per raggiungere l'autorimessa una persona su sedia a rotelle deve uscire su via Monti e accedervi tramite via Luigi Cadorna l'ultimo tratto è comunque leggermente in salita e non è asfaltato.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO**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:** NO**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	88,16	1,00	88,16
		<b>88,16</b>		<b>88,16</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: 2 - 2023

Zona: Comune Credaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 900

**Identificativo corpo:** Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	14,86	1,00	14,86
		<b>14,86</b>		<b>14,86</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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2023

Zona: Comune di Credaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 640

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non è comodamente divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Credaro (BG), via Don Luigi Monti n.6**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: Autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Credaro (BG), via Don Luigi Monti n.6**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è basato sul metodo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si fonda su due parametri, la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Credaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la valutazione del bene oggetto di stima parto dai valori OMI (vedi allegati), con valori per abitazione di tipo economico (A3), in condizioni normali, che variano da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 900,00 mentre i box, sempre in condizioni normali hanno una valutazione che varia da un minimo di €/mq 520,00 ad un massimo di €/mq 640,00. Per la valutazione dell'appartamento al piano terra, ho visionato alcune proposte di vendita pubblicate su internet relative ad appartamenti in vendita, non ho trovato appartamenti simili al nostro immobile ma è stato possibile ricavare valori di riferimento. Appartamenti con due camere in zona vicine alla nostra (uno di questi è in via Monti) vengono proposti ad un valore di circa 1150,00 €/mq. Sono appartamenti tenuti molto bene luminosi ed areati mentre il nostro necessita di manutenzione.

Esternamente il nostro edificio è ben tenuto mentre internamente necessita di manutenzione i servizi igienici sono privi di finestre pertanto applico un valore di €/mq 1000,00

Per l'autorimessa applico un valore unitario di €/mq 700,00

**12.3 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]****Credaro (BG), via Don Luigi Monti n.6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.160,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	88,16	€ 1.000,00	€ 88.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.160,00
Valore corpo			€ 88.160,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.160,00

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Credaro (BG), via Don Luigi Monti n.6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.402,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	14,86	€ 700,00	€ 10.402,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.402,00
Valore corpo			€ 10.402,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.402,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.402,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	88,16	€ 88.160,00	€ 88.160,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,86	€ 10.402,00	€ 10.402,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.928,10
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.164,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.077,00
spese tecniche per sanatoria - Vedi scheda allegata riepilogo costi	€ -13.700,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 72.692,50
Valore diritto e quota	€ 72.692,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>72.692,50</b>
---	--------------------

**Allegati**

A\_NRGE 74-2024.zip  
 B\_NRGE 74-2024\_Succinta Perizia\_ei\_(1).pdf  
 C\_NRGE 74-2024\_Perizia\_ei\_Privacy\_(1).pdf  
 D\_NRGE 74-2024\_Scheda di Controllo\_(1).pdf  
 E\_NRGE 74-2024\_Identificativi Catastali.rtf  
 F\_NRGE 74-24\_Valori OMI\_(1).pdf  
 G\_NRGE 74-2024\_Schede Catastali\_(1).pdf  
 H\_NRGE 74-2024\_Storica+Ipotecaria\_(1).pdf  
 I\_NRGE 74-2024\_Stato di Possesso dei Beni\_(1).pdf  
 L\_NRGE 74-2024\_Documenti Comune\_(1).pdf  
 M\_NRGE 74-2024\_Conformità Urbanistica\_(1).pdf  
 N\_NRGE 74-2024\_Conformità Edilizia+Catastale+Superficie\_(1).pdf  
 O\_NRGE 74-2024\_Rilievo Fotografico\_(1).pdf  
 P-NRGE 74-2024\_Riepilogo Costi\_(1).pdf

02-06-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Roberto Colpani**