

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 233/2022**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Bettosti  
**Codice fiscale:** BTTFBA74P28G856Y  
**Partita IVA:** 03198660163  
**Studio in:** Via Tagliati 50 - Casazza  
**Fax:**  
**Email:** fabio.bettosti@gmail.com  
**Pec:** fabio.bettosti@archiworldpec.it

Beni in **Bonate Sotto (BG)**  
Località/Frazione  
via Vittorio Veneto n. 58

## INDICE

### Lotto: 001

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

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Bettosti

Beni in **Bonate Sotto (BG)**  
via Vittorio Veneto n. 58

## **Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vittorio Veneto n. 58**

**Quota e tipologia del diritto**  
**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 11, particella 195, subalterno 703, categoria A/3, classe 2, consistenza 6, rendita € 371,85

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** Non specificato  
**Area urbanistica:** Non specificato  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

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

Trattasi di appartamento al piano primo costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, bagno, terrazzo e balcone.

Superficie complessiva di circa mq **129,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1962

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Scarse condizioni generali del fabbricato.

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>scarse</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b>
Termico	tipologia: <b>Caldia comune con altra unità non oggetto di esecuzione</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	Non funzionante
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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

### 3. PRATICHE EDILIZIE

Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: Sistemazione e sopralzo civile abitazione  
 Rilascio in data 12/07/1962 al n. di prot. 256  
 Abitabilità/agibilità in data 23/11/1963 al n. di prot. 256

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vittorio Veneto n. 58**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente un balcone sul lato ovest del fabbricato non autorizzato.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Sanatoria balcone al piano primo	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vittorio Veneto n. 58**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	A- Ambiti urbani di antica formazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vittorio Veneto n. 58**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale non è stato rappresentato il balcone sul lato ovest del fabbricato

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/09/2009**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/09/2009**. 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 **proprietario/i ante ventennio al 10/09/2009**. 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 10/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita  
- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/09/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 213440; Importo capitale: € 106720.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 11/04/0022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/05/0022 ai nn. OMISSIS.

**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:**

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	112,00	1,00	112,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
Balcone	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
		<b>129,00</b>		<b>117,61</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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta comodamente divisibile

#### 11. STATO DI POSSESSO:

##### Libero

Note: L'unità immobiliare risulta libera da persone

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Per la presente valutazione verrà utilizzata una stima sintetica comparando il bene da valutare con altri simili, dei quali si sono individuati prezzi recenti di mercato. Tali prezzi sono una media scaturita da un'indagine presso i siti internet di vendite immobiliari nella zona, nonché consultando l'osservatorio del mercato immobiliare e dell'agenzia delle entrate.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bonate Sotto.

##### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Bonate Sotto (BG), via Vittorio Veneto n. 58

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.327,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	112,00	€ 700,00	€ 78.400,00
Terrazzo	3,96	€ 700,00	€ 2.772,00
Balcone	1,65	€ 700,00	€ 1.155,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.327,00
Valore corpo			€ 82.327,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.327,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.327,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	117,61	€ 82.327,00	€ 82.327,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.349,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 67.977,95
Valore diritto e quota	€ 67.977,95

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 67.977,95</b>
---	--------------------

19-09-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Fabio Bettosti**