

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 194/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Vittorio Nava  
**Codice fiscale:** NVAVTR69T06A246P  
**Studio in:** Via Baioni 23/b - 24123 Bergamo  
**Telefono:** 035214355  
**Fax:** 03519961865  
**Email:** info@studiotecniconava.it  
**Pec:** vittorio.nava@geopec.it

Beni in **Bonate Sopra (BG)**  
Località/Frazione **Ghiaie**  
via dei Mille, 1/a

## INDICE

### Lotto: 001 - Casa di civile abitazione

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Abitazione.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: Abitazione.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	7
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: Abitazione.....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	8
Corpo: Abitazione.....	8
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	10
Corpo: Abitazione.....	10
<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: Abitazione.....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	12
Corpo: Abitazione.....	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 .....	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita .....	14

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 15-10-2024 alle 10:00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Vittorio Nava  
**Data nomina:** 04-06-2024  
**Data giuramento:** 05-06-2024  
**Data sopralluogo:** 27-06-2024  
**Cronologia operazioni peritali:**

1. Accesso al portale SISTER per reperimento visura catastale e planimetria in data 04/06/2024.
2. Richiesta certificati anagrafici in data 05/06/2024.
3. Sopralluogo con custode in data 27/06/2024.
4. Accesso al portale SISTER per reperimento visura ipotecaria in data 28/06/2024.
5. Richiesta di accesso agli atti in comune di Bonate Sopra in data 28/07/2024.
6. Sopralluogo presso l'ufficio tecnico per visione documentazione in data 08/04/2024.

Beni in **Bonate Sopra (BG)**  
Località/Frazione **Ghiaie**  
via dei Mille, 1/a

## Lotto: 001 - Casa di civile abitazione

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

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ghiaie, via dei Mille, 1/a**

Note: L'abitazione è di tipo economico e, vista la conformazione dello stesso, si ritiene che non possa essere suddiviso in più lotti.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████  
██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: Il regime patrimoniale è desunto dalla visura catastale ma il certificato di ██████████ riporta "██████████ OMISSIS il ██████████".

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. OMISSIS nata a ██████████ C.F. OMISSIS - Proprietà' 1/1, foglio 6, particella 137, subalterno 709, scheda catastale Prot. BG0321085 del 22/12/2024, indirizzo Via dei Mille n.1/a, piano 1°, comune Bonate Sopra, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 39,00, rendita € 123,95

Derivante da: VARIAZIONE del 22/12/2004 Pratica n. BG0321085 in atti dal 22/12/2004 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 21780.1/2004)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Si rileva l'inesistenza dei millesimi di proprietà.

Confini: A nord/ovest verso strada pubblica via dei Mille, a nord/est verso scala comune sub.704, a sud/est verso altro appartamento sub.711 e a sud/ovest verso giardino privato

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

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

### 2. DESCRIZIONE

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

L'immobile è situato in Via dei Mille n.1/a nella frazione Ghiaie, in posizione periferica, del comune di Bonate Sopra e dista circa 3,5 Km da Ponte San Pietro e circa 13 Km da Bergamo capoluogo di provincia. Il comune di Bonate Sopra conta 10.073 abitanti ed è situato in zona pianeggiante ad una quota di 230 metri s.m.l., su una superficie di 6,15 Km<sup>2</sup> con una densità abitativa di 1.637,89 abitanti/km<sup>2</sup>. Nello specifico la frazione Ghiaie conta circa 1.620 abitanti. La zona ove è ubicato l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è a carattere residenziale e si può rilevare la carenza dei negozi e servizi di prima necessità presenti invece nel comune di Bonate Sopra. L'unità oggetto del pignoramento fa parte di un edificio plurifamiliare oggetto di ristrutturazione edilizia nel 2002.

**Caratteristiche zona:** periferica 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.  
Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:**

Farmacia (Buona), Negozi di prima necessità (Non presenti nella fraz. Ghiaie. Buoni quelli di B), Sipermercato (Discreta), Scuola dell'infanzia (Buona), Scuola primaria (Buona), Scuola secondaria di 1° grado (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Residenziali

**Importanti centri limitrofi:**

Ponte San Pietro

**Attrazioni paesaggistiche:**

Parco del fiume Brembo e parco del fiume Adda.

**Attrazioni storiche:**

Nessuna in particolare

**Principali collegamenti pubblici:**

Fermata autobus 700 mt, Stazione treni di Ponte San Pietro 3 Km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'immobile è localizzato in via dei Mille n.1/a in comune di Bonate Sopra (BG) frazione Ghiaie ed è posto al primo piano di un edificio a carattere residenziale oggetto di ristrutturazione edilizia nel 2002.

E' costituito da un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra composto da n.8 appartamenti.

L'appartamento si trova in stato di abbandono con pavimenti, infissi e quant'altro coperti da uno spesso strato di polvere e ragnatele. La scala condominiale si trova in uno stato manutentivo sufficiente, mentre le facciate e le gronde in legno, sono in uno scarso stato manutentivo.

Esternamente il fabbricato si presenta con facciate rivestite da intonaco colorato, gronde in legno e manto di copertura in coppi molti dei quali rotti e/o spostati richiedendo un intervento di sostituzione e ricorritura.

All'unità immobiliare si accede tramite il vano scala con ingresso da via dei Mille.

Superficie complessiva di circa mq **40,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: dato non disponibile

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

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

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Come precedentemente indicato l'appartamento si trova in stato di abbandono ma lo stato manutentivo di porte, pavimenti, serramenti, pavimenti e rivestimenti è buono ad eccezione delle persiane esterne che sono da carteggiare e verniciare. Si rileva una perdita a soffitto del bagno proveniente dall'appartamento soprastante.

Le parti comuni dell'edificio (facciate, gronde in legno e manto di copertura) si trovano in uno stato manutentivo scarso.

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: I serramenti sono in buone condizioni, mentre le persiane sono da carteggiare e verniciare.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>a cassa vuota</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>intonaco colorato</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Si rileva una perdita a soffitto del bagno proveniente dall'appartamento soprastante.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Trattasi di parte condominiale
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio e legno</b> accessori: <b>Serratura a doppia mappa</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Porta blindata
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe</b> rivestimento: <b>granito serizzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Trattasi di parte condominiale
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non disponibile</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>presente nella documentazione allegata alla richiesta di agibilità</b>

<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>presente nella documentazione allegata alla richiesta di agibilità</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non disponibile</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non disponibile</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Reperita nella documentazione allegata alla domanda di Agibilità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo con caldaia murale e caloriferi in alluminio.
<i>Stato impianto</i>	Sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	22 Kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Non è stata fornita alcuna certificazione. All'interno della documentazione allegata alla domanda di Agibilità è stata reperita la Dichiarazione di conformità dell'impianto gas metano con caldaia
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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

**Numero pratica: 63/2002**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: Riscutturazione edilizia

Presentazione in data 10/12/2002 al n. di prot. 11289

Rilascio in data 06/12/2002 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 21/05/2005 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'agibilità risulta tuttora in sospeso per mancanza della documentazione amministrativa richiesta. Il 18-09-2003 al n. 11394 di protocollo è stata autorizzata la voltura dell' intestazione della Concessione Edilizia n. 63/2002 rilasciata in data 06-12-2002 da OMISSIS. a OMISSIS. (voltura n.8/2003). Fine lavori dichiarata in data 10-05-2005.

**Numero pratica: 200DIA/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: Nuova costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2004 al n. di prot. 16054

NOTE: La pratica risulta tuttora in sospeso per mancanza della documentazione amministrativa richiesta.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ghiaie, via dei Mille, 1/a**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva la presenza di una spalla in muratura non indicata sulla scheda catastale che non incide sulla consistenza dell'immobile. E' comunque da regolarizzare la planimetria con la distribuzione interna dell'unità abitativa.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornare distribuzione interna

Oneri di regolarizzazione	
CILA in sanatoria (pratica edilizia)	€ 700,00
CILA in sanatoria (sanzione)	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.700,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si rileva la presenza di una spalla in muratura non indicata sulla scheda catastale che non incide sulla consistenza dell'immobile. E' comunque da regolarizzare la planimetria con la distribuzione interna dell'unità abitativa.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ghiaie, via dei Mille, 1/a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI (art.18 NTA PdR) A. Definizione Insieme di aree precedentemente edificate e urbanizzate nelle quali l'edificazione è consolidata ma all'interno delle quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. A norma di quanto disposto dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, gli Ambiti residenziali consolidati sono classificati in zona omogenea B. B1. Parametri urbanistici ed edilizi - Modificazioni degli edifici esistenti Le modificazioni degli edifici esistenti sono disciplinate dalle presenti norme. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione sono sempre ammessi. Per tutti gli edifici gli interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3, della Lr. 12/2005 e s.m.i. (con possibilità di operare la monetizzazione dei medesimi). Per interventi su edifici esistenti, compresi quelli oggetto di ristrutturazione e

sostituzione edilizia, è confermato il preesistente volume vuoto per pieno, ampliabile o incrementabile una tantum fino al massimo del 20%. B2. Parametri urbanistici ed edilizi - Modificazioni delle aree Parametri urbanistici: Indice fondiario: 0,4 mq. SLP/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora saturata. Parametri edilizi: - H massima: mt. 11,00 - rapporto di copertura: 50%; le aree libere devono essere sistemate a verde nel rispetto dei limiti della superficie drenante minima, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati nel presente articolo; - distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5; - distanza da confini privati: m. 5 o aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante; - distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del Pgt: \* pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini; \* pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto; - distanza da fabbricati: m. 10 o aderenza. E' sempre ammessa la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con la sistemazione a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 50%. Modificazioni delle aree per attività produttive in ambiti residenziali consolidati: Negli ambiti residenziali consolidati, gli insediamenti produttivi o artigianali non più attivi alla data di adozione del Piano possono essere trasformati all'uso residenziale (e funzioni compatibili), secondo i parametri sopra riportati. L'eventuale reperimento della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale correlata alla modifica di destinazione d'uso a funzioni residenziali, ovvero la relativa monetizzazione, devono essere oggetto di specifico atto unilaterale d'obbligo, da annettersi alla richiesta di rilascio del titolo edilizio abilitativo. Per le attività produttive in atto, purché non insalubri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie 20.09.74 e successive modificazioni e integrazioni, fino alla relativa riconversione alla destinazione residenziale prevista dal Piano, è consentita la prosecuzione dell'attività in corso; a tal fine, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ampliamento della SLP all'interno dell'involucro edilizio. La realizzazione di tali interventi, qualora comportanti incremento delle SLP, deve essere preceduta dal deposito presso il Comune di idonea documentazione atta a comprovare l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio del correlato titolo edilizio abilitativo deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il richiedente si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni e a non utilizzare la SLP in ampliamento a favore di future utilizzazioni residenziali o altre destinazioni ammesse. Tale atto d'obbligo dovrà, altresì, declinare termini e modalità di soddisfacimento della dotazione di standard correlata alla SLP in incremento. C. Destinazioni d'uso: La destinazione d'uso prevalente è residenziale. Sono consentiti i servizi pubblici con esclusione dei locali di spettacolo sia pubblici che privati. È consentita, nel rispetto di quanto stabilito dal successivo Titolo III delle presenti Disposizioni attuative, l'allocatione di esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (tipologia merceologica alimentare e non alimentare da dislocarsi obbligatoriamente al piano terra), nonché di attività di artigianato di servizio e di funzioni terziarie, nel rispetto di quanto dettato in proposito nei successivi articoli delle presenti Disposizioni attuative. Sono, altresì, ammesse attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e pubblici esercizi, da ubicarsi al piano terra ed al primo piano degli edifici, nonché, in tutti i piani, attività turistico-ricettive e studi professionali, precisandosi, con riferimento agli studi medici e veterinari, che i medesimi possono trovare allocatione esclusivamente al piano terreno ed al primo piano. È ammessa la realizzazione di parcheggi, preferibilmente interrati, anche nella tipologia pluripiano. D. Modalità attuative: Titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire, SCIA, ovvero altro titolo edilizio disciplinato dalla normativa vigente). E' richiesto il Permesso di Costruire

	<p>Convenzionato nel caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, cambio di destinazione d'uso che modifichi il carico urbanistico. Previsto il Piano attuativo quando sono coinvolti più edifici o aree, anche in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità; analoga procedura si attua per gli interventi di trasformazione di attività produttive dismesse e di riconversione. La convenzione o atto d'obbligo sono approvati dalla Giunta Comunale su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale. L'amministrazione comunale, tramite apposito atto, può chiedere, per determinate trasformazioni territoriali in prossimità del Torrente Lesina, un approfondimento idrogeologico asseverato da redigersi a carico dell'operatore. In scheda ambito di trasformazione specifica. L'uso della Scia sostitutiva del Permesso di Costruire è consentita solo qualora, il PA, rechi precise disposizioni planivolumetriche, e quindi senza libere variazioni anche se consentite dalla Convenzione (art 23 comma 1 lettera C) del DPR 380/2001). È consentito il recupero dei sottotetti e il recupero dei vani locali seminterati in conformità alla deliberazione di consiglio comunale vigente in materia. Gli ambiti di disciplina particolare sono ambiti del tessuto edificato ove è necessaria la realizzazione di servizi pubblici e per i quali si deve procedere all'attuazione mediante permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001. In tali aree si richiede un contributo di miglioria pari al 50% di quanto previsto dall'art. 6 delle Disposizioni attuative del Documento di Piano. La precisa delimitazione della superficie fondiaria disegnata su base cartografica (database topografico) e definite con computo Gis nelle successive tabelle sarà effettuata in sede progettuale, in perfezionamento rispetto alle effettive proprietà catastali, come identificate nel NCTU, piuttosto che all'effettivo e documentato stato di fatto dei luoghi o conseguenti alla compiuta cessione e/o realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche, con un possibile margine di variazione pari e non superiore al 5%. Suddette quantità ed estensioni sono da certificarsi in sede progettuale, e da rilevare mediante elaborazioni strumentali.</p>
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:	0,4 mq SLP/mq SF
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	11,00 mt
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: Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ghiaie, via dei Mille, 1/a**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva la presenza di una spalla in muratura non indicata sulla scheda catastale che non inficia sulla consistenza dell'immobile. E' comunque da regolarizzare la scheda catastale mediante variazione della stessa.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornare distribuzione interna

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale	€ 400,00
<b>Totale oneri: € 400,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Si rileva la presenza di una spalla in muratura non indicata sulla scheda catastale che non inficia sulla consistenza dell'immobile. E' comunque da regolarizzare la scheda catastale mediante variazione della stessa.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/07/2002 al 04/06/2003. 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 04/06/2003 al 26/10/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Nel ventennio preso in esame, l'unità immobiliare di cui alla presente Esecuzione Immobiliare, è stata oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

1. a OMISSIS nata a Benevento in data 14/07/1972 C.F. OMISSIS (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni) l'immobile riportato in NCEU al Fig. 6, part. 137, sub. 709 è pervenuto per atto di compravendita del Notaio OMISSIS del 26/10/2006 rep. n. 62969/10736 e trascritto a Bergamo in data 21/11/2006 al numero r.g. 73515 e r.p. n. 43482 da OMISSIS. con sede in Milano C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Bonate Sopra (BG) di cui alla procedura.
2. a OMISSIS. con sede in Milano C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCEU al Fig. 6, part. 137, sub. 5, immobile soppresso e variato che ha generato l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio OMISSIS del 04/07/2003 rep. n. 12866 e trascritto a Bergamo in data 30/06/2003 al numero r.g. 34028 e r.p. n. 21061 da OMISSIS. con sede in Trucazzano (MI) C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Bonate Sopra (BG) di cui alla procedura.
3. a OMISSIS. con sede in Trucazzano (MI) C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCEU al Fig. 6, part. 137, sub. 5, immobile soppresso e variato che ha generato l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio OMISSIS del 29/07/2002 rep. . 940 e trascritto a Bergamo in data 12/08/2002 al numero r.g. 38030 e r.p. n. 27218 da OMISSIS nata a Bonate Sopra (BG) in data 22/10/1938 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale, OMISSIS nata a Bonate Sopra (BG) in data 09/04/1935 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Bonate Sopra (BG) di cui alla procedura.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 09/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 342000,00; Importo capitale: € 190000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU al foglio 6, particella 137, subalterni 709-710-711 siti nel comune di Bonate Sopra (BG) oggetto della procedura e altri beni. A margine di suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 19-01-2011 al n.841 di atto di variazione con piano di rientro; -in data 19-01-2016 ai nn.1612/240 di restrizione di beni; - in data 20-01-2016 al n.254 di restrizione di beni; - in data 13-10-2020 al n.7412 di restrizione di beni.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di

OMISSIS in data 26/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/11/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 144000,00; Importo capitale: € 80000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 54000,00; Importo capitale: € 40217,20.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 05/10/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2011 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 29/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/05/2024 ai nn. OMISSIS; l'immobile riportato in NCEU al foglio 6, particella 137, sub.9, di cui alla procedura, in base alla nota di variazione del 22-12-2004 pratica n. BG0321085 in atti dal 22-12-2004 divisione-ampliamento (n.21780.0/2004), risulta precedentemente identificato in NCEU al foglio 6, particella 137, sub.5.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

## 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:** Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sopra (BG), via dei Mille, 1/a**

Dalle verifiche eseguite il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00.

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** 0,00. Non vi è gestione condominiale.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non si ha evidenza dell'esistenza dei millesimi di proprietà.

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

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

**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 sono presenti vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

**Avvertenze ulteriori:** Lo scrivente ha accertato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Caravaggio (BG) che gli immobili non risultano essere oggetto di procedura di esproprio per pubblica utilità.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Abitazione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le misure delle superfici dei beni oggetto di pignoramento immobiliare sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite degli immobili; in seguito alle stesse si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
		<b>40,00</b>		<b>40,00</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: Bonate Sopra extraurbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1450

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

La natura dell'immobile non rende conveniente la divisione in lotti funzionali in quanto si danneggerebbe la vendibilità del bene principale.

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

Al fine di formulare un corretto giudizio di stima sul valore degli immobili pignorati, lo scrivente perito estimatore ha considerato i seguenti elementi caratterizzanti:

- ubicazione, descrizione sommaria, stato di manutenzione e conservazione;
- dati metrici e determinazione della superficie commerciale;
- situazione urbanistica.

In seguito lo scrivente, tenuto conto che la visuale economica sotto la quale gli immobili debbano essere valutati sia quella del più probabile valore di mercato, ispirandosi però a criteri di massima prudenza, procederà alla scelta del criterio di stima più idoneo allo scopo della valutazione, in relazione al tipo di immobile da valutare e quindi alla stima degli immobili, riferita alla data della presente relazione.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Bonate Sopra (BG);  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi degli immobili Bergamo (F.I.M.A.A), Listino Valore Casa, Osservatorio Immobiliare, portali del settore.;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1300,00.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]  
Bonate Sopra (BG), via dei Mille, 1/a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	40,00	€ 1.300,00	€ 52.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.000,00
Valore corpo			€ 52.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 52.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	40,00	€ 52.000,00	€ 52.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.100,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 49.900,00

Valore diritto e quota € 49.900,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 49.900,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita ricade nel regime fiscale della Tassa di Registro.

**Allegati**

ALLEGATI\_PDF.pdf

LOTTO 001

Allegato 1 - Estratto Mappa e Planimetria catastale

Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI\_PDF\_PRIVACY.pdf

LOTTO 001

Allegato 1 - Estratto Mappa e Planimetria catastale

Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI.zip

Fotografie e immagini schede catastali

Bergamo, 10-07-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Vittorio Nava**

