

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 530/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. LUCA FUZIO

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. lun. Andrea Bizioli  
**Codice fiscale:** BZLNDR75E29A794Z  
**Studio in:** via Ravizza 26 - 24126 Bergamo  
**Telefono:** 035/322151  
**Fax:** 035/322151  
**Email:** abiziol@gmail.com  
**Pec:** andrea.bizioli@ingpec.eu

---

Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione  
via San Bernardino civ. 11 p. 1

## INDICE

### Lotto unico: Appartamento - zona centro Bergamo

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12-06-2024 alle 10:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. lun. Andrea Bizioli

**Data nomina:** 19-12-2023

**Data giuramento:** 20-12-2023

**Data sopralluogo:** 06-02-2024

**Cronologia operazioni peritali:**

20-12-2023\_Giuramento

04-01-2024\_Primo sopralluogo per identificazione immobile

08-01-2024\_Consegna raccomandata a mano all'esecutato a Boltiere

31-01-2024\_Primo sopralluogo congiunto con la custode

06-02-2024\_Sopralluogo congiunto con la custode e accesso all'immobile per rilevazione stato di fatto

08-02-2024\_Prima richiesta di accesso agli atti (comune)

12-02-2024\_Sopralluogo per verifica posizione finestra soggiorno che si affaccia su altra corte

15-02-2024\_Sopralluogo con amministratore di un condominio su via Moroni per accedere a corte dalla quale si è potuto identificare la finestra Eseguito primo accesso agli atti (comune)

20-02-2024\_Seconda richiesta di accesso agli atti (comune)

23-02-2024\_Inoltro richiesta al giudice per approvazione spese di integrazione della successione risultata incompleta

05-03-2024\_Richiesta al Giudice di proroga e ricevuta comunicazione del G.E. inerente la comparizione delle parti per il 21/03/2024 ore 10:15

21-03-2024\_Eseguito secondo accesso agli atti e inoltrato terza richiesta di accesso agli atti (comune) Comparizione davanti al G.E. con le parti, con disposizioni del GE. Proroga consegna perizia

11-04-2024\_Eseguito terzo accesso agli atti (comune)

02-05-2024\_Trasmisione perizia.

Beni in **Bergamo (BG)**  
via San Bernardino civ. 11 p. 1

## Lotto unico: Appartamento - zona centro Bergamo

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

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Bernardino civ. 11 p. 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

Note: da documentazione catastale il bene risulta ancora in carico alla madre deceduta e in atto di successione non risulta trasferito al figlio.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (madre dell'esecutato deceduta) cf. OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, foglio 67, particella 964, subalterno 710, scheda catastale SI, indirizzo via San Bernardino civ. 11, piano 1, comune BERGAMO, categoria A/2, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie 68.00 mq, rendita €. 469.98

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): mm. 115,704 rilevati da documentazione dell'Amministratore. Dagli atti notarili nulla compare

Confini: Da nord in senso orario balcone in affaccio al mapp. 963 e sub. 709, ad est sub. 709 e vano scala, a sud mapp. 970, ad ovest mapp. 261

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

Non vi è completa corrispondenza in quanto dalla documentazione catastale reperita sono stati riscontrati i dati dell'intestataro dell'immobile differenti rispetto a quanto in esecuzione. Nell'accettazione tacita dell'eredità in morte della madre dell'esecutato stesso, come da atto notaio Turconi Flavio del 24/04/2019, è stato riscontrato che tra gli immobili oggetto della stessa non risulta l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Seguendo le disposizioni del G.E. impartite all'udienza del 21/03/2024, tali dati non vengono aggiornati in questa perizia in quanto il mancato inserimento dell'immobile in oggetto nella dichiarazione di successione non incide sulla validità del pignoramento e sulla titolarità del bene.

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti e a pagamento.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Piazza Pontida, Torre dei Caduti, Monumento al Partigiano, Teatro Donizetti.

**Principali collegamenti pubblici:** presenza dei servizi pubblici principali nella zona.

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in Bergamo (BG) al civico n. 11 di via San Bernardino ed è parte di un fabbricato condominiale.

In particolare trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale situata al piano primo di un fabbricato condominiale di epoca remota del centro di Bergamo, al quale si accede tramite accesso pedonale da via San Bernardino. L'unità in oggetto è raggiungibile percorrendo un piccolo corridoio ed il vano scala privo di ascensore.

L'immobile è stato ristrutturato anche se, come già detto, non è stato possibile reperire agli atti del Comune le autorizzazioni rilasciate e di conseguenza si dichiara quanto compare in scheda catastale reperita che riporta la data giugno 2007.

L'immobile in oggetto è costituito da un locale soggiorno/pranzo con angolo cottura con finestra in affaccio su corte di altra proprietà e con due lucernari a soffitto in vetrocemento risultati pitturati come il soffitto e quindi resi ciechi, da un piccolo disimpegno collocato a sinistra rispetto l'ingresso dell'appartamento, dal quale si giunge ad un primo bagno caratterizzato da una finestra che si affaccia sul vano scala condominiale. A seguire vi è una camera da letto divisa dal locale soggiorno/pranzo da una sola porta scorrevole, locale dotato di un terzo lucernario in vetrocemento anch'esso reso cieco ed un bagno di pertinenza dal quale si accede con portafinestra al balcone esclusivo.

I lucernari in vetrocemento a soffitto risultano ciechi anche a seguito della posa di materiali posati all'estradosso della soletta di soffitto.

Dalla lettura degli atti di vendita dal precedente proprietario all'Immobiliare che ha gestito la ristrutturazione e dalla stessa Immobiliare alla proprietà finale non si rileva alcuna servitù, in merito alla presenza ed alla necessità di manutenzione dei richiamati lucernari, a carico del terrazzo della proprietà del sub. 712 sovrastante il sub. 710 oggetto di esecuzione.

Superficie complessiva di circa mq **74,05**

È posto al piano: 1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00m intero appartamento tranne il piccolo disimpegno con h. 2,70 m e il bagno adiacente con h. 2,00m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità immobiliare in oggetto nel suo complesso si presenta in buono stato conservativo.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Balconi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>  Note: il balcone è dotato di parapetto in ferro ed è sostenuto da putrelle in acciaio
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>normali</b> Note: infissi con doppio vetro
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>

	Riferito limitatamente a: serramenti perimetrali esclusa porta di ingresso
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: riferimento porta bagno vicino ad ingresso appartamento
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno laminato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: riferimento a porte scorrevoli camera da letto e bagno collegato
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>battuto cemento</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: riferimento alla pavimentazione del balcone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: riferimento a tutti i locali tranne il bagno vicino all'ingresso dell'appartamento
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: riferimento al bagno vicino all'ingresso dell'appartamento
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata in legno e acciaio</b> accessori: <b>serratura di sicurezza</b> condizioni: <b>normali</b> Note: si sottolinea la dimensione non comune agli standard (70 cm di larghezza)
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: riferimento ai due bagni
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>non reperibile</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>dato non reperibile</b> diffusori: <b>termosifoni in acciaio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non reperibile</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Dato non reperibile
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo

Stato impianto	Dato non reperibile
Potenza nominale	Dato non reperibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	Dato non reperibile
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	presenza della caldaia sul balcone in piccola nicchia su muro perimetrale appartamento
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Bernardino civ. 11 p. 1**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: vedi "note conformità edilizia" riportate in seguito

Regolarizzabili mediante: Possibile pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Eventuali aggiornamenti partizioni interne

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
sanzione pecuniaria a titolo di oblazione	€ 1.000,00
Parcella tecnico professionista (escluso iva e cassa)	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Note: Come detto, in assenza di documentazioni reperibili si reputa prudenzialmente di esporre oneri e spese per una eventuale sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: A seguito di n.3 accessi agli atti effettuati presso gli uffici del Comune di Bergamo e alla ricerca tramite i portali interni del Comune, non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Ciò in quanto probabilmente la pratica interessata risulta inserita in un progetto di più unità immobiliari e non è reperibile con il subalterno catastale o il piano in oggetto, e quindi non risulta agli atti. È stata però individuata una pratica edilizia inerente un altro immobile collocato sullo stesso piano dell'unità immobiliare in oggetto, dove viene rappresentato l'appartamento in esame così come risulta rilevato. Si riscontrano lucernari in vetrocemento che in quanto resi ciechi, non garantiscono il pieno rispetto dei rapporti aeroilluminanti. Non è pertanto possibile procedere alla verifica puntuale della conformità dell'immobile e quindi si prevede prudenzialmente in sede di perizia una riduzione sul prezzo di vendita pari al compenso professionale e agli oneri della eventuale pratica edilizia in sanatoria che il futuro acquirente potrebbe dover presentare al Comune di Bergamo. Nulla traspare in atti notarili, come già detto, in merito a servitù a carico della proprietà soprastante sub. 712 ed a favore dell'immobile esecutato sub. 710 per quanto concerne i lucernari. Trovandosi l'immobile in centro storico risulterà necessario, al fine di ottenere l'agibilità dei locali, chiedere la deroga in merito ai rapporti aeroilluminanti.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Bernardino civ. 11 p. 1**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n°86 del 14/05/2010 e B.U.R.L. n°29 del 21/07/2010
Zona omogenea:	Tessuto dei Borghi storici TS2
Norme tecniche di attuazione:	art. 24.1.2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	D.C.C. n°59 del 16/10/2023
Zona omogenea:	Nuclei, complessi e edifici di antica formazione - AF
Norme tecniche di attuazione:	artt. 47-48-49-50-51-52 (variante al P.G.T. in corso di approvazione)
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:	riferimento allo stato di fatto
Rapporto di copertura:	riferimento allo stato di fatto
Altezza massima ammessa:	riferimento allo stato di fatto
Volume massimo ammesso:	riferimento allo stato di fatto
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	riferimento allo stato di fatto
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 civile [A2] sito in via San Bernardino civ. 11 p. 1**

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

Note: Sono state riscontrate altezze dei locali maggiori di cm. 10 rispetto a quanto riportato in scheda, ma si ritiene non necessario procedere all'aggiornamento della scheda catastale in quanto la difformità non incide sulla rendita.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 30/10/2001.** In forza di ante ventennio.

Note: riferimento all'immobile in Bergamo fg. 11 mapp. 964 sub. 704

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 06/05/2002.** In forza di ante ventennio.

Note: riferimento all'immobile in Bergamo fg. 11 mapp. 964 sub. 703

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 04/06/2002.** In forza di ante ventennio.

Note: riferimento all'immobile in Bergamo fg. 11 mapp. 964 sub. 06

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 15/10/2002.** In forza di ante ventennio.

Note: riferimento all'immobile in Bergamo fg. 11 mapp. 964 sub. 705

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 03/02/2003.** In forza di ante ventennio.

Note: riferimento all'immobile in Bergamo fg. 11 mapp. 964 sub. 04

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/10/2001 al 14/06/2006.** 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.

Note: Quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno immobile Bergamo fg. 11 mapp. 964 sub. 704 (uno dei cinque immobili che hanno dato origine all'immobile fg. 67 mapp. 964 sub. 710)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/05/2002 al 14/06/2006. 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.

Note: Quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno immobile Bergamo fg. 11 mapp. 964 sub. 703 (uno dei cinque immobili che hanno dato origine all'immobile fg. 67 mapp. 964 sub. 710)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/06/2002 al 14/06/2006. 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.

Note: Quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno immobile Bergamo fg. 11 mapp. 964 sub. 06 (uno dei cinque immobili che hanno dato origine all'immobile fg. 67 mapp. 964 sub. 710)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/10/2002 al 14/06/2006. 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.

Note: Quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno immobile Bergamo fg. 11 mapp. 964 sub. 705 (uno dei cinque immobili che hanno dato origine all'immobile fg. 67 mapp. 964 sub. 710)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/02/2003 al 14/06/2006. 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.

Note: Quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno immobile Bergamo fg. 11 mapp. 964 sub. 04 (uno dei cinque immobili che hanno dato origine all'immobile fg. 67 mapp. 964 sub. 710)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/06/2006 al 01/08/2007. 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 01/08/2007 al 29/07/2022. 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 29/07/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accettazione tacita di eredità.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 01/08/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; Note: ISCRIZIONE NN. 52888/13900 del 06/08/2007 La seguente ipoteca ricade sulla sig.ra OMISSIS c.f. OMISSIS quale datore di ipoteca e sul figlio OMISSIS c.f. OMISSIS quale debitore. Grava su BERGAMO fg. 67 mapp. 964 sub. 710.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca della riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ruolo, avviso di accertamento del 19/09/2023; A rogito di OMISSIS in data 19/09/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.790.235,42; Importo capitale: € 3.580.470,84; Note: ISCRIZIONE NN. 51399/7185 del 21/09/2023 Grava su Bergamo fg. 67 mapp. 964 sub. 710.

### - Trascrizione pregiudizievole:

verbale di pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 20/10/2023 ai nn. OMISSIS; TRASCRIZIONE NN. 61749/42318 del 09/11/2023 Grava su Bergamo fg. 67 mapp. 964 sub. 710.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

## 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:**

Non presenti

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €. 820.72.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
Secondo quanto riporta l'amministratore pro-tempore, alla data odierna non ci sono spese straordinarie deliberate: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** €. 2540.01. Contattato l'Amministratore pro-tempore non risulta che l'esecutato abbia liquidato in parte o totalmente il debito in essere.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'atto di compravendita dell'immobile da parte della sig.ra OMISSIS (madre esecutato) non viene fatto alcun riferimento alla esistenza di millesimi di proprietà. Mentre l'amministratore pro-tempore riferisce che per l'immobile in oggetto sono stati attribuiti 115,704 millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto lo stesso è raggiungibile solo da scala condominiale priva di servoscala e di ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Con atto a rogito di notaio dott. Francesco Mannarella del 20/07/2007 rep. 50422/32564 (vedi allegato) è stata costituita a favore del terrazzo mapp. 964 sub. 712 ed a carico della porzione di copertura in vetro del vano scala nonché il grigliato posto a protezione della stessa, servitù di passo al fine di accedere al suddetto terrazzo dall'abitazione di cui esso costituisce pertinenza; la porzione gravata di servitù corrisponde alla zona del mapp. 964 sub. 706 b.c.n.c. Come detto nulla si evince a carico del sub. 712 in merito alla presenza dei lucernari di illuminazione a soffitto dell'appartamento sottostante sub. 710.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 67,11 Kwh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Per ulteriori informazioni in merito si rimanda all'allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non presenti

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie netta rilevata con aggiunta delle pareti perimetrali e dei divisori interni. A tale calcolo viene sommata la superficie degli accessori ragguagliata con i parametri correttivi d'uso eventualmente adattati alle effettive situazioni riscontrate.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	67,10	1,00	67,10
Balcone	sup lorda di pavimento	6,95	0,30	2,09
		<b>74,05</b>		<b>69,19</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze secondo gli usi in vigore.

**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: 1-2023

Zona: BERGAMO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile  
Superficie di riferimento: Lorda  
Stato conservativo: Normale  
Valore di mercato min (€/mq): 1500  
Valore di mercato max (€/mq): 2250

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessario in quanto trattasi di appartamento senza altri immobili collegati allo stesso

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 03/11/2022 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il contratto di locazione di cui sopra è stato soltanto registrato e non trascritto. Ai sensi dell'art. 1599 del Codice Civile, "le locazioni di beni immobili non trascritte non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione", perciò la durata del contratto si riduce a nove anni..

Registrato a BERGAMO il 03/11/2022 ai nn.010504-serie 3T

Trascritto a nn. ai nn.nn.

Tipologia contratto: Contratto di locazione ultranovennale, scadenza 31/08/2046

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

Art. 1599, 2643/8, 2644, 2923 c.c.

Note: Il contratto di affitto, seppur solo registrato ma non trascritto, è antecedente alla data del pignoramento e pertanto in base al suddetto art. 1599 del CC è opponibile nel limite dei 9 anni dalla data della stipula e pertanto con scadenza 04/11/2031.

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

##### 12.1 Criterio di stima:

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- l'immobile oggetto di esecuzione viene considerato nello stato di diritto e di fatto non cui viene rilevato;
- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo;
- l'epoca di ristrutturazione non è stata individuata dagli atti in Comune in quanto la pratica specifica non è stata rintracciata; dalla visura degli elaborati riguardanti un appartamento nello stesso immobile, seppur di altra proprietà, ristrutturato negli anni 2007/2009 si è riscontrata la presenza dell'appartamento interessato conforme a quanto rilevato e sostanzialmente a quanto indicato in scheda catastale.
- l'immobile risulta affittato con contratto di affitto solo registrato ma non trascritto e pertanto, a norma di Codice Civile art. 1599 con validità di 9 anni dalla data di stipula; per tale motivo è stato applicato un abbattimento del valore di stima pari al 20%

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;  
 Uffici del registro di BERGAMO;  
 Ufficio tecnico di BERGAMO;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Le Agenzie presenti sul territorio.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Destinazione residenziale per edificio ristrutturato in periodo da 5 a 20 anni da €. 1700 ad €. 2400/mq commerciale.;

Altre fonti di informazione: Osservatorio immobiliare Case&Terreni, Listino FIMAA valori anno 2023, app. Comparabilità.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]  
 Bergamo (BG), via San Bernardino civ. 11 p. 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.309,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	67,10	€ 2.300,00	€ 154.330,00
Balcone	2,09	€ 2.300,00	€ 4.807,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 159.137,00
abbattimento per presenza di contratto di affitto detrazione del 20.00%			€ -31.827,40
Valore corpo			€ 127.309,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.309,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.309,60

**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 civile [A2]	69,19	€ 127.309,60	€ 127.309,60

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 19.096,44
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Spese condominiali insolute	€ -2.540,01
arrotondamento	€ 26,85
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 103.200,00
Valore diritto e quota	€ 103.200,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 103.200,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino. Nel caso il debitore esecutato sia soggetto privato, la vendita sarebbe operazione fuori campo iva per carenza del requisito soggettivo, con pagamento però dell'imposta di registro.

**Allegati**

- ALL. 01\_Certificazione notarile (ventennale)
- ALL. 02\_Ispezioni ipotecarie
- ALL. 03\_Atto per accettazione tacita eredità per morte madre esecutato
- ALL. 04\_Atto acquisto immobile madre esecutato
- ALL. 05\_Atto costituzione servitù
- ALL. 06\_Estratto di mappa catastale
- ALL. 07\_Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ALL. 08\_Visura catastale N.C.E.U. attuale
- ALL. 09\_Visura catastale N.C.E.U. storica
- ALL. 10\_Scheda catastale
- ALL. 11\_Tavola di rilievo
- ALL. 12\_Documentazione fotografica
- ALL. 13\_Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.) reperito presso l'esecutato
- ALL. 14\_Documentazione caldaia
- ALL. 15\_Agibilità reperita presso l'esecutato
- ALL. 16\_Riassuntivo catasto
- ALL. 17\_Scheda di controllo (check-list)
- ALL. 18\_Dichiarazione trasmissione perizia

02-05-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. lun. Andrea Bizioli**