

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 90/2024

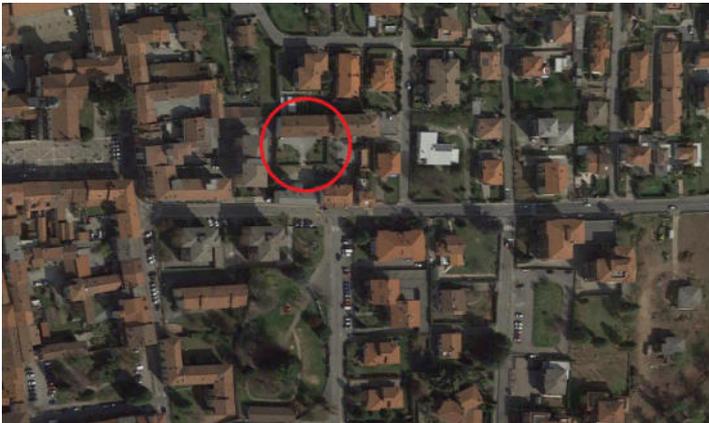
PROMOSSA DA

.....

CONTRO

.....

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa Maria MAGRI'



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Calogero ROMANO  
**Codice fiscale:** RMNCGR61A02H148W  
**Studio in:** strada delle Gerre 5 - 24041 Brembate  
**Telefono:** 338 6206940  
**Fax:** 035 4194254  
**Email:** calogero.romano@libero.it  
**Pec:** calogero.romano@archiworldpec.it

Beni in **Bonate Sopra (BG)**  
via S. Rocco n° 9/B (ex n° 7)

## INDICE

### **Lotto: UNICO - Appartamento posto al piano sottotetto in fase di costruzione con annessi portico al piano terra e quota cortile**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa Maria MAGRI'

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 26-09-2024 alle 11:15

**Creditore Procedente:** .....

**Legale Creditore Procedente:** .....

**Esecutato:** .....

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Calogero ROMANO

**Data nomina:** 21-03-2024

**Data giuramento:** 22-03-2024

**Data sopralluogo:** 15-04-2024 - 25.05.2024

### **Cronologia operazioni peritali:**

Visure catastali e ipotecarie

Richiesta certificati a Enti Pubblici

Richiesta variazione civico mediante contact center Agenzia delle Entrate

Richiesta accesso agli atti Comune di Bonate Sopra (BG)

Sopralluogo/rilievi presso immobile

Accesso atti Comune di Bonate Sopra (BG)

Richiesta copia atto compravendita a notaio

Contatti con Avv. .... (creditore procedente) per chiarimenti in ordine al pignoramento/trascrizione

Contatti con Avv. .... (custode giudiziario) per scheda di controllo e chiarimenti

Verifiche per stima immobile

Elaborazione perizia ed allegati

Beni in **Bonate Sopra (BG)**  
via S. Rocco n° 7

**Lotto: UNICO - Appartamento posto al piano sottotetto in fase di costruzione con annessi portico al piano terra e quota cortile**

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

**Identificativo corpo: A**

**Bene futuro [F] sito in via S. Rocco n° 9/B (ex n° 7)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: ..... -

Stato Civile: .....

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** ..... (nato a ..... il .....) - C.F. .... -

Proprietà per 1/1, foglio 11, particella 934, subalterno 703, indirizzo via S. Rocco n° 7, piano T-2, comune Bonate Sopra, categoria F3, consistenza mq 89, rendita € 0,00.

**Confini:** est-ovest: proprietà di terzi: nord-sud: prospetto di area comune.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** ..... (nato a ..... il .....) - C.F. .... -

Proprietà per 1/9, sezione censuaria Bonate Sopra, foglio 9, particella 1007, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale mq 170, reddito dominicale: € 1,14, reddito agrario: € 1,05.

**Confini:** nord: mappale 3889; est: mappale 3990; sud: mappale 2427; ovest: mappale 2080.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** ..... (nato a ..... il .....) - C.F. .... -

Proprietà per 1/9, sezione censuaria Bonate Sopra, foglio 9, particella 2428, superficie catastale mq 55.

**Confini:** nord: mappale 3991; est: mappale 2450; sud: mappale 2427; ovest: mappale 3990.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** ..... (nato a ..... il .....) - C.F. .... - Proprietà

per 1/9, sezione censuaria Bonate Sopra, foglio 9, particella 2450, superficie catastale mq 120.

**Confini:** nord: mappale 3991; est: mappale 2450; sud: mappale 2427; ovest: mappale 3990.

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

Nell'atto di pignoramento si fa menzione all'unità immobiliare contraddistinta al Foglio 11 mappale 934 sub 703 con tutte le relative "adiacenze, pertinenze, accessori, sopraelevazioni, ampliamenti, frutti, nonché le quote di comproprietà delle parti comuni". **Si rileva che nella relativa nota di trascrizione del 05.03.2024 n° 11510-8299 risultano mancanti le quote dei mappali 1007-2428-2450 del Foglio 9. L'identificazione della numerazione civica del Comune di Bonate Sopra di fatto risulta essere n° 9/B anziché n° 7. E' stata richiesta apposita rettifica mediante contact center dell'Agenzia delle Entrate in data 16.06.2024 numero identificativo 23408528.**

**2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola Primaria, Farmacie, Scuola dell'Infanzia, Municipio, Banca, Ufficio Postale, Scuola secondaria 1° grado, Campo di calcio, Giardino pubblico, Asilo nido, Teatro.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/servizi/commerciale.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Km 17, Autostrada Km 15, Stazione ferroviaria Km 11, Pullman Km 0,500.

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **A**

Appartamento posto al piano sottotetto in fase di costruzione con annessi portico al piano interrato e quote cortile.

Superficie complessiva di circa mq 146,00 (compresi: solaio, quota cortile – Superficie commerciale: circa mq 62).

E' posto al piano: T-2

L'edificio è stato costruito nel: periodo ante 01.09.1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel 2002.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 (piano terra: portico) - m 2,20/2,50 circa (altezza media secondo piano).

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a chiocciola</b> materiale: <b>c.a.</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>mancanti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>mancanti</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>coppi</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>intonaco rustico/colorato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavimentazione interna</i>	materiale: <b>mancante</b>
<i>Porta di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Porta di accesso U.I. dal piano terra. Porta di accesso U.I. (secondo piano): mancante
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>mancante</b>
Impianti	
<i>Citofonico</i>	condizioni: <b>da ultimare</b>
<i>Elettrico</i>	condizioni: <b>da ultimare</b>
<i>Gas</i>	condizioni: <b>da ultimare</b>
<i>Idrico</i>	condizioni: <b>da ultimare</b>
<i>Termico</i>	condizioni: <b>da ultimare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Ascensori	
L'immobile dispone di ascensori	NO







### PRATICHE EDILIZIE

3.

**Numero pratica: 2/1981 e successive varianti**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di ristrutturazione fabbricato esistente ad uso abitazioni civili

Presentazione in data 07/11/1980

Rilascio in data 02/01/1981

**Numero pratica: 70/81**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di variante alla C.E. n° 2/1981

Presentazione in data 18/07/1981

Rilascio in data 11/09/1981

**Numero pratica: 138**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di recupero sottotetto e divisione unità immobiliare

Presentazione in data 23/11/2002 al n. di prot. 13220

Rilascio in data 30/07/2003

NOTE: Il provvedimento amministrativo risulta scaduto, tenuto conto che le opere non risultano allo stato essere state ultimate entro il termine previsto.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A**

**Bene futuro [F] sito in via S. Rocco n°9/B (ex n° 7)**

Conformità edilizia:

A seguito sopralluogo e rilievi in data 15.04.2024, in presenza del custode giudiziario Avv. ...., e successivo sopralluogo del 25.05.2024, nonché esame della documentazione amministrativa, sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa distribuzione dei locali interni. Dall'esame del P.G.T. e delle N.T.A. del Comune di Bonate Sopra, nonché da una verifica effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, necessita rinnovare il provvedimento edilizio scaduto per il completamento delle opere, mediante rilievo dello stato di fatto per

comparazione col progetto di cui alla DIA in data 23.11.2002. Si potrà procedere alla eventuale regolarizzazione delle opere mediante presentazione di apposita richiesta per il completamento delle opere, salvo prescrizioni da parte dello stesso Ente nel rispetto delle NTA e del regolamento di igiene vigenti o in alternativa procedere al ripristino parziale dello stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante apposita richiesta di completamento opere a seguito provvedimento amministrativo scaduto.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
Spese per eventuale ripristino dello stato dei luoghi/sanzioni amministrative/ regolarizzazione edilizia/tecniche	€ 4.000,00
<b>Totale oneri: € 4.000,00</b>	

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A**

**Bene futuro [F] sito in via S. Rocco n° 9/B (ex n° 7)**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 16-17 del 29.04.2011 e successive varianti
Ambito:	Ambiti di impianto storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A**

**Bene futuro [F] sito in via S. Rocco n° 9/B (ex n° 7)**

Informazioni in merito alla conformità catastale: riserve (atti di passaggio intermedi non esistenti: vedi visure catasto terreni Foglio 9 mappali 1007-2428-2450).

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Proprietario:** ..... (nato a ..... il .....) - C.F. .... - Proprietà per 1/1 proprietario ante ventennio al 13/12/2006, in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott. ...., in data 24/12/2002 rep. n° 69363/22867, trascritto a Bergamo, in data 22/01/2003 ai nn. 3994/2925.

**Proprietario:** ..... (nato a ..... il .....) - C.F. .... - Proprietà per 1/1 dal 13/12/2006 ad oggi, in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott. ...., in data 29/01/2007 rep. n° 46437/21908, registrato a Bergamo 1 in data 13.02.2007 al n° 1625 serie 1T e trascritto a Bergamo in data 14/01/2009 ai nn. 1950/1179.

Note: Riferito al bene contraddistinto in catasto urbano al Foglio 11 mappale 934 sub 703 e alla quota di 1/9 dei beni contraddistinti in catasto terreni al Foglio 9 mappali 1007-2428-2450.

**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 ..... contro ....., derivante da mutuo fondiario, a rogito di notaio Dott. ...., in data 29/01/2007 rep. n° 46438/21909, registrato a Bergamo 1 in data 13/02/2007 ai nn. 1621/1T e iscritto a Bergamo in data 15/02/2007 ai nn. 9866/2442.

Importo ipoteca: € 162.000,00

Importo capitale: € 90.000,00

Note: Riferito al bene contraddistinto al Foglio 11 mappale 934 sub 703.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ..... contro ....., derivante da verbale di pignoramento, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 21/12/2012 rep. n° 9349, trascritto a Bergamo in data 19/03/2013 ai nn. 11224/7992.

Riferito al bene contraddistinto al Foglio 11 mappale 934 sub 703 e alla quota di 1/9 dei beni contraddistinti in catasto terreni al Foglio 9 mappali 1007-2450 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ..... contro ....., derivante da verbale di pignoramento, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 17/02/2024 ai nn. 845 trascritto a Bergamo in data 05/03/2024 ai nn. 11510/8299.

Riferito al bene contraddistinto al Foglio 11 mappale 934 sub 703.

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

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

**Identificativo corpo:** A

**Bene futuro [F] sito in Bonate Sopra (BG) - via S. Rocco n° 9/B (ex n° 7)**

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

**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:** Nessuna.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà:** Non risulta ad oggi nominato l'Amministratore condominiale in quanto non obbligatorio. Non è stata rilevata alcuna scheda di riparto millesimale. Per quanto attiene i beni di interesse comune, da notizie acquisite, le spese vengono di volta in volta ripartite tra i condomini.

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

Necessitano modifiche esterne/interne all'unità immobiliare.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

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

**Identificativo corpo:** A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza dei vari vani deve intendersi provvisoria ed è basata sull'ultima planimetria autorizzata dal Comune di Bonate Sopra in quanto la costruzione risulta allo stato non ultimata e con variazione della distribuzione interna.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ripostiglio	superficie lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
Cortile (quota 1/9 mappali 1007-2428-2450 Fg 9)	superficie lorda di pavimento	38,00	0,10	3,80
Portico (PT)	superficie lorda di pavimento	11,00	0,33	3,63
Monolocale	superficie lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
Disimpegno	superficie lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
Bagno	superficie lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
Terrazza	superficie lorda di pavimento	9,00	0,25	2,25
Solaio	superficie lorda di pavimento	40,00	0,10	4,00
	<b>mq</b>	<b>146,00</b>		<b>61,68</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

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 820,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.050,00

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità abitativa in corso di costruzione e relative pertinenze non sono divisibili.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

**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: Bergamo e Provincia; Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 800-1.000,00 (per abitazioni di tipo economiche finite).

**12.3 Valutazione corpi:****A. Bene futuro [F]****Bonate Sopra (BG) - via S. Rocco n° 9/B (ex n° 7)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ripostiglio	16,00	€ 700,00	€ 11.200,00
Cortile (quota 1/9 mappali 1007-2428-2450 Fg 9)	3,80	€ 700,00	€ 2.660,00
Portico (PT)	3,63	€ 700,00	€ 2.541,00
Monolocale	22,00	€ 700,00	€ 15.400,00
Disimpegno	3,00	€ 700,00	€ 2.100,00
Bagno	7,00	€ 700,00	€ 4.900,00
Terrazza	2,25	€ 700,00	€ 1.575,00
Solaio	4,00	€ 700,00	€ 2.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento detrazione di € 92.00			€ 43.176,00 € -176,00
Valore corpo			€ 43.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Bene futuro [F]	61,68	€ 43.000,00	€ 43.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.000,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 35.000,00
Valore diritto e quota	€ 35.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 35.000,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

**Allegati**

- n° 1 - Estratto mappa (Fg 9-11 mappale 934-1007-2428-2450)
- n° 2 - Elaborato planimetrico
- n° 2-A - Elenco subalterni
- n° 3 - Visura catastale - Fg 11 mapp. 934 sub 703 (F3 in costruzione)
- n° 3/A - Scheda catastale - Fg 11 mapp. 934 sub 703 (F3 in costruzione)
- n° 3/B - Visura catastale - Fg 9 mapp. 1007
- n° 3/C - Visura catastale - Fg 9 mapp. 2428
- n° 3/D - Visura catastale - Fg 9 mapp. 2450
- n° 4 - Comune Bonate Sopra (BG) - Estratto PGT (PdR)
- n° 5 - C.E. 02.01.1981 n° 2 - Ristrutturazione fabbricato esistente
- n° 6 - C.E. 11.09.1981 n° 70-81 - Variante alla C.E. n° 2-1981
- n° 7 - Comunicazione di inizio lavori (DIA) - 23.11.2002
- n° 7/A - Tav. 1 (Planimetria-Piante-Sezioni-Prospetti)
- n° 7/B - Tav. 2 - Recupero sottotetto (piante-prospetti-sezioni)
- n° 7/C - Tav. 3 - Recupero sottotetto (sovrapposizioni)
- n° 8 - Foto
- n° 9 - Certificato residenza-famiglia-stato civile di .....

Brembate, 17.06.2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Calogero Romano**