

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 631/2021

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Roberto Di Noto  
**Codice fiscale:** DNTRRT74M10B780Q  
**Studio in:** Via Carlo Cattaneo 12 - 24061 Albano S. Alessandro  
**Email:** robertodinoto@yahoo.it  
**Pec:** roberto.dinoto@ingpec.eu

Beni in **Piazzatorre (BG)**  
Località/Frazione  
VIA XX SETTEMBRE N.30

**INDICE****Lotto: 001 - LOTTO 1**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: ABITAZIONE .....	5
Corpo: AUTORIMESSA .....	6
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	7
DESCRIZIONE GENERALE .....	7
Corpo: ABITAZIONE .....	9
Corpo: AUTORIMESSA .....	15
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	19
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	19
Corpo: ABITAZIONE .....	19
Corpo: AUTORIMESSA .....	19
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	20
Corpo: ABITAZIONE .....	20
Corpo: AUTORIMESSA .....	20
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	21
Corpo: ABITAZIONE .....	21
Corpo: AUTORIMESSA .....	21
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	22
Corpo: ABITAZIONE .....	22
Corpo: AUTORIMESSA .....	22
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	23
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	24
Corpo: ABITAZIONE .....	24
Corpo: AUTORIMESSA .....	24
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	25
Corpo: ABITAZIONE .....	25
Corpo: AUTORIMESSA .....	25
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	26
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	26
Corpo: ABITAZIONE .....	26
Corpo: AUTORIMESSA .....	26
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	27

Criterio di stima .....	27
Fonti d'informazione .....	27
Valutazione corpi.....	28
Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	30
Regime fiscale della vendita .....	30

## INFORMAZIONI PROCEDURA

---

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 19-06-2024 alle 10:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS (OMISSIS)

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

---

**Esperto alla stima:** Ing. Roberto Di Noto

**Data nomina:** 26-03-2024

**Data giuramento:** 28-03-2024

**Data sopralluogo:** 20-04-2024

**Cronologia operazioni peritali:**

28-03-2024 – ACCETTAZIONE INCARICO

DAL 28-03-2024 – ACCESSO AL FASCICOLO TELEMATICO E ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE VERSATA IN ATTI

12-04-2024 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - VISURE CATASTALI ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER

15-04-2024 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - ACQUISIZIONE PLANIMETRIE CATASTALI

12-04-2024 – RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI E ALLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA AL COMUNE DI PIAZZATORRE

15-04-2024 – COMUNE DI PIAZZATORRE – ACQUISIZIONE TITOLI EDILIZI EDIFICATORI RILASCIATI

15-04-2024 – RICHIESTA AGENZIA DELLE ENTRATE PER ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI

20-04-2024 – ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

20-04-2024 – COMUNE DI PIAZZATORRE - ACCESSO ATTI PRESSO UFFICIO ANAGRAFE E ACQUISIZIONE ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO

20-04-2024 – COMUNE DI PIAZZATORRE – RICHIESTA INFORMAZIONI PER SOGGETTI CON RESIDENZA ANAFRAFICA NELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

23-04-2024 – REPERIMENTO STRALCI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – P.G.T.) E RELATIVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) DEL COMUNE DI PIAZZATORRE

28-04-2024 – ACCERTAMENTI PRESSO AG. DELLE ENTRATE - ISPEZIONI IPOTECARIE E CONSULTAZIONE FORMALITA' ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER

28-04-2024 – COMUNE DI PIAZZATORRE – ACQUISIZIONE INFORMAZIONI PER SOGGETTI CON RESIDENZA ANAFRAFICA NELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

06-05-2024 – ACQUISIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA UNITA' IMMOBILIARI

Beni in **Piazzatorre (BG)**  
VIA XX SETTEMBRE N.30

## **Lotto: 001 - LOTTO 1**

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

**Identificativo corpo: ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazzatorre (BG) CAP: 24010, VIA XX SETTEMBRE N.30**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: CONIUGATO

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS)

foglio 8, particella 292, subalterno 5

indirizzo VIA XX SETTEMBRE N.17, piano 2° PIANO, comune PIAZZATORRE (BG)

categoria A/2, classe U, consistenza 5,5 VANI, superficie 93, rendita € 369,27

Derivante da: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ghisalberti Gian Franco, Notaio in Zogno, del 03/03/2010 rep. 86198/37137, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 09/03/2010 al n. 7208 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nel fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima non è stato costituito un condominio

#### **Confini:**

- da due lati prospetto su marciapiede comune;
- da terzo lato vano scala comune e prospetto su accesso comune;
- da quarto lato prospetto sul mappale 816.

Note: Nella visura catastale viene indicato per l'unità immobiliare il numero civico n.17 ma dalla toponomastica comunale il numero civico esatto del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare risulta essere il N.30

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazzatorre (BG) CAP: 24010, VIA XX SETTEMBRE N.30**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: CONIUGATO

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS)

foglio 8, particella 292, subalterno 6

indirizzo VIA XX SETTEMBRE N.17, piano TERRA, comune PIAZZATORRE (BG)

categoria C/6, classe U, superficie 21 mq, rendita € 43,38

Derivante da: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ghisalberti Gian Franco, Notaio in Zogno, del 03/03/2010 rep. 86198/37137, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 09/03/2010 al n. 7208 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nel fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima non è stato costituito un condominio

Confini:

- da un lato enti comuni;
- da altro lato terrapieno;
- da terzo lato ragioni al mappale 816.

Note: Nella visura catastale viene indicato per l'unità immobiliare il numero civico n.17 ma dalla toponomastica comunale il numero civico esatto del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare risulta essere il N.30

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Per il compendio immobiliare pignorato oggetto della presente perizia di stima è stato identificato un unico lotto di vendita comprendente le due seguenti unità immobiliari:

1. appartamento posto al piano secondo (sottotetto);
2. autorimessa posta al piano terra.

Le due unità immobiliari fanno parte di un fabbricato ubicato in via XX Settembre n.30 nel comune di Piazzatorre (BG), comune situato in Alta Val Brembana a circa 900m s.l.m nel parco delle Orobie Bergamasche, distante circa 48 km a nord dal capoluogo Orobico. Il complesso immobiliare ricade in un contesto edilizio a destinazione residenziale, già edificato ed urbanizzato. Il fabbricato, la cui edificazione è stata ultimata nel 1971, è a destinazione residenziale e commerciale ed è costituito da n.3 piani fuori terra (P.T. - P. 1° - P.2°) e da un piano seminterrato. Urbanisticamente ricade nella zona che nel Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Piazzatorre (adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.20 del 29/07/2013 e approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 2 del 10/02/2014) è classificato come “ambito/sistema delle residenze – sistema del tessuto consolidato”. A seguito dell’accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali è stato possibile reperire le pratiche edilizie che si allegano alla presente perizia di stima (allegato 5).

#### PRESENZA STRUTTURE PUBBLICHE

Si evidenzia la vicinanza del compendio immobiliare alle principali strutture pubbliche:

- ufficio postale;
- uffici comunali;
- scuole;
- farmacie;
- banche.

#### MOBILITA' URBANA E INFRASTRUTTURE VIARIE

I collegamenti con il territorio sono assicurati:

- dalla presenza delle strade interne comunali
- dalla presenza di strade provinciali;
- dalla presenza delle principali infrastrutture viarie di primaria importanza;
- dalla presenza dei servizi di autotrasporto pubblico.

Si mette in rilievo:

- la presenza di impianti dove è possibile praticare sport invernali (stazione sciistica, impianti di risalita, Palaghiaccio);
- la presenza di percorsi naturalistici, di percorsi MTB/EBIKE, delle Falesie d'Arrampicata, del Centro Faunistico;
- la presenza di strutture ricettive che garantiscono un buon livello di confort ed accoglienza;
- la limitata distanza dal capoluogo di provincia (circa 45 Km);
- la limitata distanza da Milano (90 Km).

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**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:**

SERVIZI PUBBLICI GENERALI (NORMALE)  
CENTRI SPORTIVI (NORMALE)  
ATTIVITA' COMMERCIALI (NORMALE)  
SANITA' E SERVIZI ASSISTENZIALI (NORMALE)  
SERVIZI EDUCATIVI E SCOLASTICI (NORMALE)  
SERVIZI CULTURALI (NORMALE)  
FARMACIE COMUNALI (NORMALE)  
SICUREZZA PUBBLICA (NORMALE)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Orobie.

**Attrazioni storiche:** Antica casa "Arioli-Dolci", Chiesa di San Giacomo Apostolo.

**Principali collegamenti pubblici:**

SERVIZI PRIVATI AUTOBUS 1 Km

AEROPORTO INTERNAZIONE ORIO AL SERIO 45 Km

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE



## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'appartamento, a destinazione residenziale e non di lusso, ha una superficie di circa 93 mq, è posto al secondo (o piano terzo fuori terra), catastalmente è composto da 5,5 vani e accessori ed è composto dai seguenti locali:

- ingresso
- soggiorno
- cucina
- due camere
- bagno
- terrazzo.

Il bene immobile comprende anche un locale cantina posto al piano seminterrato in adiacenza all'autorimessa.

#### FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE

##### SOLAI - PARETI PERIMETRALI - DIVISORI INTERNI

Il solaio dell'appartamento risulta realizzato in latero-cemento e i muri perimetrali e i divisori interni si presentano intonacati al civile e tinteggiati.

##### PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica. Anche i rivestimenti nei bagni risultano realizzati con piastrelle di ceramica.

##### SERRAMENTI INTERNI – SERRAMENTI ESTERNI - SISTEMA OSCURANTE

Le porte interne sono in legno. I serramenti sono in legno con vetrocamera e sono presenti oscuranti in legno. Il portoncino di ingresso dell'unità abitativa è in legno.

##### IMPIANTO IDRICO – IMPIANTO PER LA PRODUZIONE ACQUA CALDA PER USO SANITARIO (ACS) – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto idrico è del tipo sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete idrica comunale. Non è nota la tipologia del materiale della rete di distribuzione (tubi in ferro zincato, tubi in polipropilene).

L'impianto di riscaldamento e quello per la produzione di acqua calda per uso sanitario è autonomo, con elementi radianti in ghisa e a servizio di tali impianti è presente una caldaia murale alimentata a gas.

Per l'impianto non risulta disponibile alcuna documentazione (dichiarazioni di conformità, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria).

##### IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Il numero dei punti luce e delle prese è appena sufficiente e la qualità delle placche è mediocre. Non risulta disponibile per l'impianto alcuna documentazione (dichiarazione di conformità ed interventi di manutenzione ordinaria).

#### ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE NATURALE

Tutti gli ambienti dell'appartamento, ad eccezione del corridoio, risultano direttamente illuminati ed aerati e sono presenti aperture verso l'esterno che consentono una illuminazione ed areazione diretta.

#### DIRITTI – ACCESSORI - PERTINENZE

Alle unità immobiliari del compendio immobiliare oggetto di stima compete a norma di legge e per destinazione la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del complesso edilizio, sugli enti comuni dell'intero fabbricato. Il trasferimento di proprietà comprenderà, pertanto, la proprietà pro quota ai sensi del ex art. 1117 c.c., degli enti, degli impianti e delle parti comuni del fabbricato in cui ricade.

Il trasferimento di proprietà del compendio immobiliare pignorato avverrà con tutti i diritti, accessori e pertinenze, con ogni servitù attiva e passiva esistente e nascente da titoli validi e dallo stato dei luoghi, che la parte acquirente dichiarerà di ben conoscere e comunque di accettare, nulla escluso o riservato alla parte alienante, ancorché nella perizia non dichiarato o non noto.

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

È posto al piano: SECONDO

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non noto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 30; ha un'altezza utile interna di circa m. 0,85 / 2,75

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:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** Dal sommario esame a semplice vista, l'abitazione presenta delle condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) mediocri ed il bene sconta la normale vetustà e non necessita di interventi di parziale ristrutturazione.

Finiture dell'immobile: Mediocre

Esposizione dell'immobile: Normale

Luminosità dell'immobile: Normale

Panoramicità dell'immobile: Normale

Classe Energetica: Scarsa

Si riporta di seguito nello specifico lo stato di manutenzione e di conservazione per i vari componenti edilizi.

**Pareti e soffitti**

Le pareti ed i soffitti si presentano in condizioni mediocri: meno del 30% della superficie presenta necessità di tinteggiatura.

Stato di conservazione: mediocre.

**Pavimentazioni e rivestimenti**

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente in quanto meno del 10% della superficie presente necessita la sostituzione.

Stato di conservazione: sufficiente.

### Infissi interni ed esterni

Gli infissi interni si presentano in condizioni sufficienti: meno del 10% della dotazione presente necessita la sostituzione. Gli infissi esterni si presentano nel complesso in condizioni sufficienti.

Stato di conservazione: sufficiente.

### Impianto idrico – Impianto produzione ACS – Impianto di riscaldamento

L'impianto idrico, l'impianto di produzione dell'acqua calda per uso sanitario e l'impianto di riscaldamento sono vetusti e scontano l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento degli impianti e gli eventuali interventi da eseguire.

Stato di conservazione: mediocre.

### Impianto elettrico

L'impianto elettrico è vetusto e sconta l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto elettrico e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza dell'impianto e gli eventuali interventi di adeguamento da eseguire.

Stato di conservazione: mediocre.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>Ante in legno</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>Legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>Sottotraccia e a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Certificazione di conformità non presente</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>in parte sottotraccia, in parte a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>Non noto</b>

	condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Certificazione di conformità non presente.</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> rete di distribuzione: <b>Non noto</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Dichiarazione di conformità non disponibile</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>Non noto</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Dichiarazione di conformità non disponibile</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	Non noto
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Nel corso dell'accesso agli uffici comunali non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dalla società che ha realizzato l'impianto.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto di riscaldamento con radiatori
<i>Stato impianto</i>	Normale
<i>Potenza nominale</i>	Non noto
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	Non noto
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO







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

L'autorimessa è posta al piano interrato ed ha un'estensione di circa 21 mq.

**FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE**

**SOLAI - PARETI PERIMETRALI**

Il solaio, le murature perimetrali risultano intonacati e tinteggiati.

**PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI**

La pavimentazione risulta realizzata in cls. Non sono presenti rivestimenti sulle pareti perimetrali.

**PORTONE**

È presente portone basculante realizzato in lamiera sprovvisto di motorizzazione (solo manuale).

**IMPIANTO ELETTRICO**

Risulta presente impianto elettrico del tipo esterno con tubazioni passacavo in PVC.

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 30; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 circa

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:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** Dal sommario esame a semplice vista, il bene immobile presenta delle condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) sufficienti ed il bene sconta la normale vetustà. Non sono stati individuati interventi di ristrutturazione da eseguire.

Si riporta di seguito nello specifico lo stato di manutenzione e di conservazione per i vari componenti edilizi.

**Pareti e soffitti**

Le pareti ed i soffitti si presentano in condizioni mediocri: circa il 50% della superficie presenta necessità di tinteggiatura.

Stato di conservazione: Mediocre

## Pavimentazione e rivestimenti

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente in quanto meno del 10% della superficie presente necessita di interventi di ripristino.

Stato di conservazione: sufficiente.

## Infissi interni ed esterni

I portoni basculanti funzionano regolarmente.

Stato di conservazione: sufficiente.

## Impianto elettrico

L'impianto elettrico si presentano nel complesso in condizioni sufficienti.

Stato di conservazione: sufficiente.

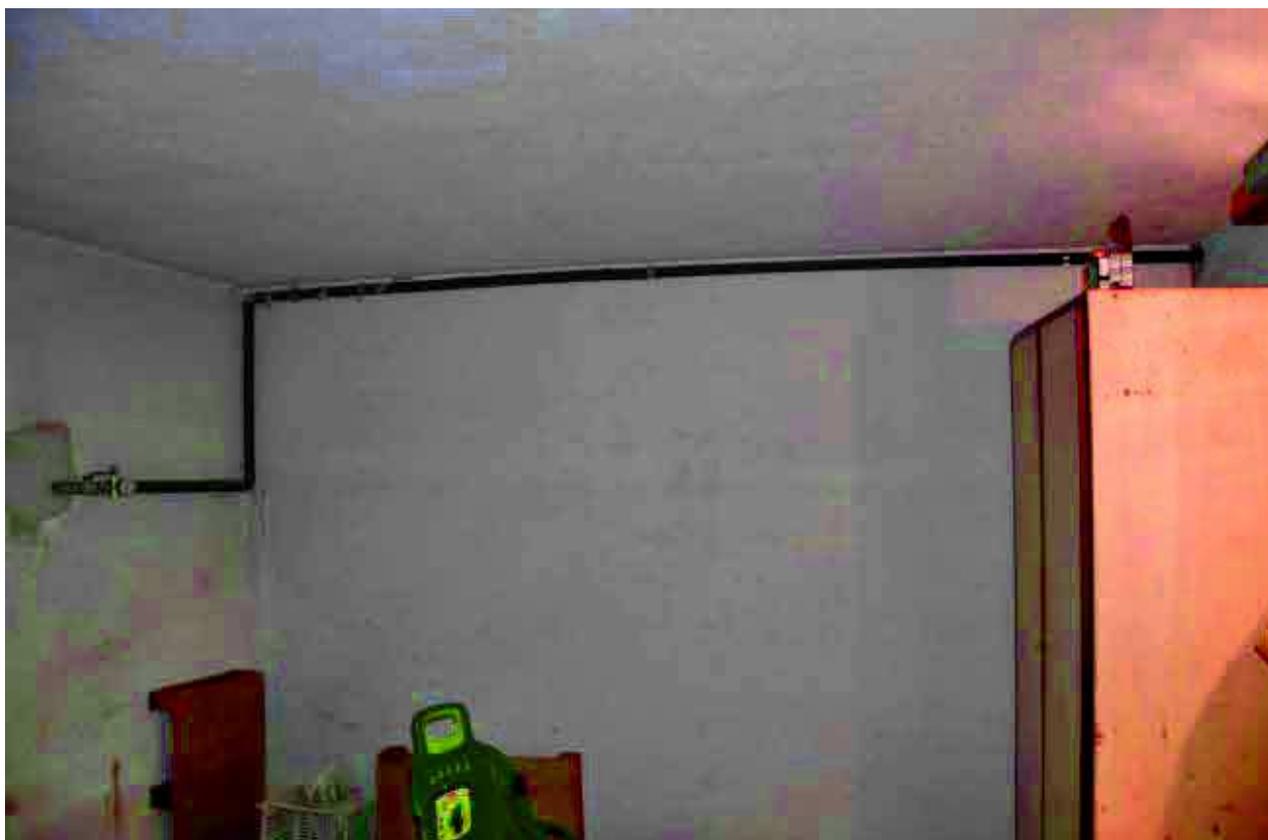
## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>Portone basculante in lamiera zincata</b> materiale: <b>Lamiera zincata</b> protezione: <b>Nessuna</b> materiale protezione: <b>Nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>Calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>A vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Certificazione di conformità non presente</b>

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non noto
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazzatorre (BG) CAP: 24010, VIA XX SETTEMBRE N.30**

**Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N.178**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA DI ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/01/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 18/02/1970 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/03/1971 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazzatorre (BG) CAP: 24010, VIA XX SETTEMBRE N.30**

**Numero pratica: PRATICA N.58 DEL 29.03.1986**

Intestazione: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - SIG. OMISSIS

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Oggetto: Costruzione esistente

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 30/05/2006 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 30/05/2006 al n. di prot.

L'importo è stato saldato? SI.

**Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazzatorre (BG) CAP: 24010, VIA XX SETTEMBRE N.30**

**Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N.178**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA DI ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/01/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 18/02/1970 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/03/1971 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazzatorre (BG) CAP: 24010, VIA XX SETTEMBRE N.30**

**Numero pratica: PRATICA N.58 DEL 29.03.1986**

Intestazione: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - SIG. OMISSIS

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Oggetto: Costruzione esistente

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 30/05/2006 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 30/05/2006 al n. di prot.

L'importo è stato saldato? SI.

**Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA**

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazzatorre (BG) CAP: 24010, VIA XX SETTEMBRE N.30**

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

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazzatorre (BG) CAP: 24010, VIA XX SETTEMBRE N.30**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: ABITAZIONE.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazzatorre (BG) CAP: 24010, VIA XX SETTEMBRE N.30**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Adottato con delibera C.C. n.20 del 29/07/2013 Approvato con delibera C.C. n. 2 del 10/02/2014
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.

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazzatorre (BG) CAP: 24010, VIA XX SETTEMBRE N.30**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Adottato con delibera C.C. n.20 del 29/07/2013 Approvato con delibera C.C. n. 2 del 10/02/2014
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: ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazzatorre (BG) CAP: 24010, VIA XX SETTEMBRE N.30**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, sono state effettuate specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio e a seguito di tali indagini non è stata constatata la presenza di difformità con le planimetrie catastali mentre è stata riscontrata una errata indicazione del numero civico indicato nella visura catastale essendo diverso da quello risultante dalla toponomastica comunale. Per la correzione del dato è necessario presentare una richiesta di correzione nella banca dati del Catasto.

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazzatorre (BG) CAP: 24010, VIA XX SETTEMBRE N.30**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, sono state effettuate specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio e a seguito di tali indagini non è stata constatata la presenza di difformità con le planimetrie catastali mentre è stata riscontrata una errata indicazione del numero civico indicato nella visura catastale essendo diverso da quello risultante dalla toponomastica comunale. Per la correzione del dato è necessario presentare una richiesta di correzione nella banca dati del Catasto.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/08/1975 al 29/04/2003. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO, in data 08/09/1975, ai nn. /12775.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/04/2003 al 30/04/2003. In forza di Atto di donazione - a rogito di NOTAIO BEGNIS FAUSTO, in data 29/04/2003, ai nn. 111645/27716; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO, in data 08/05/2003, ai nn. 23442/15033.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/04/2003 al 03/03/2010. In forza di Atto notarile di trasferimento immobile - a rogito di NOTAIO BEGNIS FAUSTO, in data 30/04/2003, ai nn. 111646/27717; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO, in data 08/05/2003, ai nn. 23443/15034.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/03/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GHISALBERTI GIAN FRANCO, in data 03/03/2010, ai nn. 86198/37137; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO, in data 09/03/2010, ai nn. 12322/7208.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/08/1975 al 29/04/2003. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO, in data 08/09/1975, ai nn. /12775.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/04/2003 al 30/04/2003. In forza di Atto di donazione - a rogito di NOTAIO BEGNIS FAUSTO, in data 29/04/2003, ai nn. 111645/27716; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO, in data 08/05/2003, ai nn. 23442/15033.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/04/2003 al 03/03/2010. In forza di Atto notarile di trasferimento immobile - a rogito di NOTAIO BEGNIS FAUSTO, in data 30/04/2003, ai nn. 111646/27717; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO, in data 08/05/2003, ai nn. 23443/15034.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/03/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GHISALBERTI GIAN FRANCO, in data 03/03/2010, ai nn. 86198/37137; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO, in data 09/03/2010, ai nn. 12322/7208.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 26/10/2021 ai nn. 61064/41782.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA GIUDIZIALE attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 03/04/2023 ai nn. 18332/2470; Importo ipoteca: € 106000; Importo capitale: € 74049,11.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 26/10/2021 ai nn. 61064/41782.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA GIUDIZIALE attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 03/04/2023 ai nn. 18332/2470; Importo ipoteca: € 106000; Importo capitale: € 74049,11.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo: ABITAZIONE**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA XX SETTEMBRE N.30**

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

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA XX SETTEMBRE N.30**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: ABITAZIONE**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazzatorre (BG), VIA XX SETTEMBRE N.30**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non specificato.

**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:** Il bene immobile ricade in un complesso condominiale. Dalle informazioni reperite, non risulta nominato un amministratore condominiale

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'atto notarile non viene indicata la quota dei millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Nel corso dell'accesso agli atti non è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Per l'immobile oggetto di stima risulta allegato all'atto notarile l'attestato di certificazione energetica

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazzatorre (BG), VIA XX SETTEMBRE N.30**

**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:** Il bene immobile ricade in un complesso condominiale. Dalle informazioni reperite, non risulta nominato un amministratore condominiale

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'atto notarile non viene indicata la quota dei millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Nel corso dell'accesso agli atti non è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Per l'immobile oggetto di stima non è stato reperito alcun certificato di prestazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** ABITAZIONE

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata dallo scrivente sulla base della planimetria catastale, delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e sulla base dei rilievi effettuati a campione in occasione del sopralluogo. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale e che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché 1/2 delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SUPERFICIE	sup lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00
		<b>93,00</b>		<b>93,00</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: PIAZZATORRE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 780

**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata dallo scrivente sulla base della planimetria catastale, delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e sulla base dei rilievi effettuati a campione in occasione del sopralluogo. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale e che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché 1/2 delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		<b>21,00</b>		<b>21,00</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: PIAZZATORRE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: AUTORIMESSA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 345

Valore di mercato max (€/mq): 450

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Considerate le caratteristiche e la conformazione del bene pignorato, lo scrivente ritiene che non sia possibile effettuare una divisione. Eventuali frazionamenti, infatti, comporterebbero un deprezzamento del valore dei beni, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione degli stessi.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: ABITAZIONE**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazzatorre (BG), VIA XX SETTEMBRE N.30**

**Libero**

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazzatorre (BG), VIA XX SETTEMBRE N.30**

**Libero**

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

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Nella valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione di impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto, infine, della situazione economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Piazzatorre;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatori del mercato immobiliare: Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Bergamo e Provincia  
 Agenzie Immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Abitazioni civili con stato conservativo normale:

- Valore di mercato minimo 800 €/mq
- Valore di mercato massimo 1.100 €/mq

Autorimesse

- Valore di mercato minimo 345 €/mq
- Valore di mercato massimo 450 €/mq

A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 875 al metro quadro, con un aumento del 1,27% rispetto a Maggio 2023 (864 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Piazzatorre ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2023, con un valore di € 884 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 833 al metro quadro.;

Altre fonti di informazione:

Portale Aste Tribunale di Bergamo per immobili in zona

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'agenzia del Territorio

Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare

Siti internet: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) / [www.idealista.it](http://www.idealista.it).

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2]**

#### **Piazzatorre (BG), VIA XX SETTEMBRE N.30**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.680,00.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare un valore pari a €/mq 800,00.

Nell'adottare l'importo unitario sopracitato si è tenuto conto, in particolare, di quanto di seguito riportato. Vetustà delle unità immobiliari – Stato di conservazione e manutenzione.

Le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono sufficienti e scontano la normale vetustà

Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERFICIE	93,00	€ 800,00	€ 74.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.400,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			-3.720,00
Valore corpo			€ 70.680,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.680,00

**AUTORIMESSA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Piazzatorre (BG), VIA XX SETTEMBRE N.30**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.980,00.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare un valore pari a €/mq 400,00.

Nell'adottare l'importo unitario sopracitato si è tenuto conto, in particolare, di quanto di seguito riportato. Vetustà delle unità immobiliari – Stato di conservazione e manutenzione.

Le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono sufficienti e scontano la normale vetustà

Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	21,00	€ 400,00	€ 8.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.400,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -420,00
Valore corpo			€ 7.980,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.980,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.980,00

**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 civile [A2]	93,00	€ 70.680,00	€ 70.680,00
AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	21,00	€ 7.980,00	€ 7.980,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.933,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -27,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 74.700,00
Valore diritto e quota	€ 74.700,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 74.700,00
---	-------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino ed essendo il debitore esecutato un soggetto privato, il trasferimento dell'unità immobiliare pignorata è un'operazione fuori campo IVA.

**Allegati**

- 1 TITOLO DI PROVENIENZA
- 2 VISURE CATASTALI STORICHE
- 3 PLANIMETRIE CATASTALI
- 4 PLANIMETREI BENI IMMOBILI DA PRATICHE EDILIZIE
- 5 TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E ABITABILITA'
- 6 RISPOSTA DEL COMUNE DI PIAZZATORRE
- 7 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA – STRALCIO PGT
- 8 ISPEZIONI IPOTERCARIE
- 9 ISPEZIONI IPOTERCARIE – FORMALITA'
- 10 ACCERTAMENTI SU STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE
- 11 DOCUMENTAZIONE DEBITORE ESECUTATO
- 12 RILIEVO FOTOGRAFICO

11-06-2024




In Fede  
Dott. Ing. Roberto Di Noto