

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 274/2024**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Paolo Santus  
**Codice fiscale:** SNTPLA55P18E704Z  
**Studio in:** VIA CARDUCCI 308 - 24127 BERGAMO  
**Telefono:** 035-253128

**Email:** paolosantus@libero.it  
**Pec:** paolo.santus@archiworldpec.it

Beni in Ciserano (BG)  
Via Walt Disney n.1

## INDICE

### Lotto 001 - Abitazione + cantina + autorimessa

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Lotto 01 - Abitazione, cantina, autorimessa.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Lotto 01 - Abitazione, cantina, autorimessa.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	10
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	11
Lotto 01 - Abitazione, cantina, autorimessa.....	11
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Lotto 01 - Abitazione, cantina, autorimessa.....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	12
Lotto 01 - Abitazione, cantina, autorimessa.....	12
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	12
Lotto 01 .....	12
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	13
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	13
Lotto 01 - Abitazione, cantina, autorimessa.....	14
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	14
Lotto 01 - Abitazione, cantina, autorimessa.....	14
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	15
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	15
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	15
Criterio di stima .....	15
Fonti d'informazione .....	15
Valutazione Lotto 01 .....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 18-12-2024 ore 9,45  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Paolo Santus  
**Data nomina:** 18-07-2024  
**Data giuramento:** 18-07-2024  
**Data sopralluogo:** 04-09-2024

**Cronologia operazioni peritali:** il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva che risale ad un atto di compravendita trascritto in data antecedente i venti anni dalla trascrizione del pignoramento, deposita inoltre le visure catastali riguardanti gli immobili dalla data antecedente i venti anni dal pignoramento. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata che è stato acquisito dal perito ed allegato alla presente relazione peritale come all. L. Accettata in data 18/07/2024 la nomina di esperto stimatore venivano effettuate le prime ricerche e si recuperavano i documenti all'Agenzia delle Entrate relativi alla situazione catastale ed alle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie degli immobili. Unitamente al Custode Avv. Giulia Martini, dopo un primo tentativo di accesso fallito in data 05/08/2024, veniva effettuato il sopralluogo degli immobili in data 04/09/2024, si eseguiva la documentazione fotografica e il rilievo strumentale delle proprietà che confermava la corrispondenza con le planimetrie catastali. In data 07/10/2024 si effettuava l'accesso agli atti presso il Comune di Ciserano per le verifiche relative alle pratiche edilizie che evidenziavano la NON corrispondenza con lo stato reale dei luoghi a causa della presenza di due vasche d'acqua realizzate in giardino senza regolare autorizzazione edilizia.

Beni in Ciserano (BG)  
Via Walt Disney n.1

## Lotto 001: Abitazione + cantina + autorimessa

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

**Identificativo Lotto 01: Abitazione, cantina, autorimessa.**

**Abitazione di tipo civile sita in Ciserano Via Walt Disney n.1**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di OMISSIS

- Cod. Fiscale: OMISSIS
- Residenza: Ciserano Via Walt Disney n.1
- Stato Civile: stato libero

#### **ABITAZIONE + CANTINA identificate al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 5111, subalterno 30, Comune di Ciserano (BG) Via Walt Disney n.1, piano S1-T, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie mq. 77, rendita € 383,47 (all. B1 visura catastale – all. C1 planimetria catastale).

Derivante da: atto di compravendita in data 28/06/2017 n. rep. 34414/15910 Notaio Roberta Crestetto di Milano, Trascritto a Bergamo in data 06/07/2017 ai nn. 30479/20426 (nota di trascrizione atto di compravendita all. F)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 32,40

#### Confini:

- abitazione e area esclusiva: in lati ovest e nord affaccio su Via Walt Disney, in lato est con proprietà di terzi sub.31, in lato sud con parti comuni sub.2;
- vano cantina: in lato ovest con muro su terrapieno, in lato nord con proprietà di terzi sub.31, in lato est con corridoio comune sub.2, in lato sud con proprietà di terzi sub.41.

#### **AUTORIMESSA identificata al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 5111, subalterno 4, Comune di Ciserano (BG) Via Maria Mazzoleni n.2, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 22, superficie mq. 25, rendita € 47,72 (all. B2 visura catastale – all. C2 planimetria catastale).

Derivante da: atto di compravendita in data 28/06/2017 n. rep. 34414/15910 Notaio Roberta Crestetto di Milano, Trascritto a Bergamo in data 06/07/2017 ai nn. 30479/20426 (nota di trascrizione atto di compravendita all. F)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 3,36

#### Confini:

- in lato nord con parti comuni sub.2, in lato est con proprietà di terzi sub.5, in lato sud con corsello parti comuni sub.1, in lato ovest con muro su terrapieno.

### 2. DESCRIZIONE

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

Le unità immobiliari sono ubicate in Comune di Ciserano (BG) Via Walt Disney n.1 con accesso all'autorimessa in Via Maria Mazzoleni n.2, si tratta di un appartamento con cantina e autorimessa posti rispettivamente ai piani terra e interrato. Fanno parte di un complesso residenziale sito in posizione periferica edificato negli anni 2006/2010, la zona è contraddistinta da abitazioni di piccole e medie dimensioni adiacenti ampie zone agricole. Le attività commerciali ed i servizi pubblici del Comune di Ciserano risultano distanti km. 1,0/1,5

circa.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico locale molto scarso con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, non sono presenti nella zona servizi ad alta tecnologia.

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola materna (distante km. 1,0), Scuola primaria (distante km. 1,0), Scuola secondaria di primo grado (distante km. 1,0), Attività commerciali (distanti km. 1,5), Banca (distante km. 1,5), Farmacia (distante km. 1,0), Ufficio Postale (distante km. 1,5), Ospedale di Zingonia (distante km. 2,0), Municipio (distante km. 1,5)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo, Treviglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** no.

**Attrazioni storiche:** no.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus km. 1.0, Stazione ferroviaria di Arcene km. 2.5, Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio km. 23.0

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

### Lotto 01: Abitazione, cantina, autorimessa

Le unità immobiliari oggetto di perizia consistono in un'abitazione con giardino al piano terra più cantina (all. D1-2 piante rilievo stato di fatto) e autorimessa al piano interrato (all. D2 pianta rilievo stato di fatto) site in Comune di Ciserano con accesso pedonale da Via Walt Disney n.1 e carrale da Via Maria Mazzoleni n.2.

Gli immobili in oggetto fanno parte di un complesso residenziale denominato "Condominio Le Querce – Lotto 3" composto da n.25 abitazioni distribuite su tre piani fuori terra (all. C3 elaborato planimetrico + elenco subalterni), la costruzione è stata ultimata nell'anno 2010.

Il complesso residenziale è posto ai limiti dell'abitato di Ciserano in zona periferica contraddistinta da abitazioni di piccole e medie dimensioni e ampie aree agricole.

L'abitazione pignorata è al piano terra ed è così composta: soggiorno con angolo cottura, bagno, n.2 camere, disimpegno, giardino pertinenziale su due lati dell'abitazione e cantina al piano interrato.

L'autorimessa è posta al piano interrato ed è adeguata al ricovero di un'autovettura di grandi dimensioni.

Superficie complessiva degli immobili di circa mq **278,00**

Posti ai piani: terra e interrato

Edificio costruito negli anni 2006/2010

Abitazione con altezza utile interna di circa mt. 2,70 - cantina e autorimessa altezza di circa mt. 2,40

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** allo stato di fatto gli immobili oggetto di perizia non presentano visivamente delle criticità statiche o strutturali e si trovano in buono stato di conservazione come si può rilevare dalla documentazione fotografica (all. A1-2)

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto in c.a. e laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>  Note: la cantina e l'autorimessa hanno solaio in lastre di cemento prefabbricato e c.a.
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>discrete</b> Note: l'autorimessa ha chiusura con basculante in metallo
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b> Note: le porte della cantina e dell'autorimessa sono in ferro
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muro interno in laterizio, muro esterno in mattone paramano</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>mattone paramano</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>gres porcellanato</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> Note: la cantina e l'autorimessa hanno pavimento in battuto di cemento
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e telaio in ferro di sicurezza</b> accessori: <b>serratura di sicurezza</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e angolo cottura</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Note: la cantina e l'autorimessa hanno impianto elettrico con canaline esterne in plastica
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>rete comunale</b> ispezionabilità: <b>sufficiente</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>caloriferi</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Caldaia autonoma alimentata a gas metano
<i>Stato impianto</i>	discreto
<i>Potenza nominale</i>	Kw 24
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	no
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Soggiorno - angolo cottura



Bagno





Camera matrimoniale



Camera



Autorimessa

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 161**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/02/2006 al n. di prot. 1169

Agibilità n.5/2010 in data 25/02/2010 al n. di prot. 1685

**Numero pratica: 1033** (situazione attuale all. E1)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante al Permesso di Costruire n.161 del 14-02-2006

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/02/2008 al n. di prot. 1033

Agibilità n.5/2010 in data 25/02/2010 al n. di prot. 1685 (all. E2)

**Numero pratica: 2644**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante al Permesso di Costruire n.161 del 14-02-2006

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/04/2007 al n. di prot. 2644

Agibilità n.5/2010 in data 25/02/2010 al n. di prot. 1685

**Numero pratica: 8399**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante al Permesso di Costruire n.161 del 14-02-2006

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/12/2007 al n. di prot. 8399

Agibilità n.5/2010 in data 25/02/2010 al n. di prot. 1685

**Numero pratica: 1467**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante al Permesso di Costruire n.161 del 14-02-2006

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/02/2009 al n. di prot. 1467

Agibilità n.5/2010 in data 25/02/2010 al n. di prot. 1685

**Numero pratica: 7821**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante al Permesso di Costruire n.161 del 14-02-2006

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/10/2009 al n. di prot. 7821

Agibilità n.5/2010 in data 25/02/2010 al n. di prot. 1685

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Lotto 01: Abitazione, cantina, autorimessa, site in Comune di Ciserano Via Walt Disney n.1**Conformità edilizia: sono state riscontrate alcune irregolarità

Nel giardino di proprietà esclusiva dell'abitazione oggetto di perizia sono stati realizzati abusivamente i seguenti manufatti:

- n.1 vasca in muratura realizzata per abbellimento giardino (all. A1 foto n.5);
- n.1 vasca in plastica e legno (all. A1 foto n.4).

Le opere NON sono regolarizzabili in quanto realizzate a confine della proprietà, in contrasto con le Norme Tecniche del Comune di Ciserano.

Descrizione delle opere da aggiornare.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Presentazione pratica edilizia SCIA in sanatoria effettuata da tecnico qualificato per demolizione di n. 2 vasche, una vasca è stata realizzata in muratura mentre la seconda in plastica e legno, oltre alla rimozione va considerato il costo del trasporto alla discarica.</i>	A corpo € 4.000,00
<b>Totale: € 4.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: dopo la demolizione e la rimozione delle due vasche poste in giardino l'immobile potrà considerarsi conforme.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Lotto 01: Abitazione, cantina, autorimessa, site in Comune di Ciserano Via Walt Disney n.1**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.15 in data 28/05/2013
Ambito:	Tessuto Residenziale Consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Piani Attuativi Vigenti - PAV
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione PL1 "Strada Francesca Vecchia"
Estremi delle convenzioni:	stipulata con il Comune di Ciserano in data 05/05/2005 ai nn. 227710/15844 di rep. Notaio Pezzoli
Obblighi derivanti:	gli obblighi di cui alla Convenzione sono stati tutti assolti con l'ultima-zione degli edifici e relative opere di urbanizzazione come da "Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale" n.122 del 10/12/2009 con oggetto "Preso in carico opere di urbanizzazione del PL nb.1" (all. E3).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbani-stico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	h. 7,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

In riferimento al Lotto 01 si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

### **Lotto 01: Abitazione, cantina, autorimessa, site in Comune di Ciserano Via Walt Disney n.1**

In riferimento al Lotto 01 si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### **Proprietaria:**

- OMISSIS diritti pari a 1/1 di piena proprietà immobili in Ciserano (BG) Foglio 5 particella 5111 subalterni 30 e 4;
- acquistava da OMISSIS con atto di compravendita a rogito Notaio Crestetto Roberta in data 28/06/2017 ai nn.34414/15910, trascritto a Bergamo in data 06/07/2017 ai nn.30479/20426 (all.F).

### **Proprietaria:**

- OMISSIS diritti pari a 1/1 di piena proprietà immobili in Ciserano (BG) Foglio 5 particella 5111 subalterni 30 e 4;
- acquistava da OMISSIS con atto di compravendita a rogito Notaio Petroboni Tomaso in data 18/09/2009 ai nn. 122616/28056, trascritto a Bergamo in data 06/10/2009 ai nn. 64555/41027.

### **Proprietaria:**

- OMISSIS diritti pari a 1/1 di piena proprietà terreni in Ciserano (BG) NCT fg.9 mappali 5070-5073-4796-4797-4798-4799-4800-4801 su cui è stato edificato l'immobile al Foglio 5 particella 5111 di cui fanno parte i subalterni 30 e 4 oggetto della procedura;
- acquistava da OMISSIS con atto di compravendita a rogito Notaio Pezzoli Alberto in data 20/10/2005 ai nn. 233567/16032, trascritto a Bergamo in data 09/11/2005 ai nn. 71193/43040;
- OMISSIS acquistava gli immobili vent'anni prima della data del pignoramento.

**Proprietaria:**

- OMISSIS diritti pari a 1/1 di piena proprietà terreni in Ciserano (BG) NCT fg.9 mappali 4802-4803-4804 su cui è stato edificato l'immobile al Foglio 5 particella 5111 di cui fanno parte i subalterni 30 e 4 oggetto della procedura;
- acquistava da OMISSIS con di atto di compravendita a rogito Notaio Pezzoli Alberto in data 20/10/2005 ai nn. 233565/16031, trascritto a Bergamo in data 09/11/2005 ai nn. 71192/43039;
- OMISSIS acquistava gli immobili vent'anni prima della data del pignoramento.

**Proprietaria:**

- OMISSIS diritti pari a 1/1 di piena proprietà terreni in Ciserano (BG) NCT fg.9 mappali 5069-5071-5072-4786-4787 su cui è stato edificato l'immobile al Foglio 5 particella 5111 di cui fanno parte i subalterni 30 e 4 oggetto della procedura;
- acquistava da OMISSIS con atto di compravendita a rogito Notaio Pezzoli Alberto in data 20/10/2005 ai nn. 233565/16031, trascritto a Bergamo in data 09/11/2005 ai nn. 71191/43038;
- OMISSIS acquistava gli immobili vent'anni prima della data del pignoramento.

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

- atto di compravendita Notaio Crestetto Roberta del 28/06/2017 trascritto il 06/07/2017 ai nn. 30479/20426;
- atto di compravendita Notaio Petroboni Tomaso del 18/09/2009 trascritto il 06/10/2009 ai nn. 64555/41027;
- atto di compravendita Notaio Pezzoli Alberto del 20/10/2005 trascritto il 09/11/2005 ai nn. 71193/43040;
- atto di compravendita Notaio Pezzoli Alberto del 20/10/2005 trascritto il 09/11/2005 ai nn. 71192/43039;
- atto di compravendita Notaio Pezzoli Alberto del 20/10/2005 trascritto il 09/11/2005 ai nn. 71191/43038.

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di "OMISSIS" contro OMISSIS derivante da Mutuo ipotecario a rogito Notaio Crestetto Roberta in data 28/06/2017 ai nn. 34415/15911, iscritto a Bergamo in data 06/07/2017 ai nn. 30480/5439, importo ipoteca € 156.000, importo capitale € 104.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di "OMISSIS" contro OMISSIS derivante da sentenza di condanna con Atto Giudiziario in data 27/09/2023 ai nn. 1255, iscritto a Bergamo in data 16/01/2024 ai nn. 2150/285, importo ipoteca € 3.500, importo capitale € 1.273,39.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di "OMISSIS" contro OMISSIS derivante da Mutuo ipotecario, Verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario in data 15/06/2024 ai nn. 4474 trascritto a Bergamo in data 09/07/2024 ai nn. 37237/26992.

**Dati precedenti relativi al Lotto 01:** Abitazione, cantina, autorimessa, posti in Ciserano (BG) Foglio 5 particella 5111 subalterni 30 e 4.

**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

**Gli immobili di cui al Lotto 01 - abitazione, cantina, autorimessa siti in Ciserano (BG), Via Walt Disney n.1:**

- non sono gravati da censo, livello o uso civico

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

- € 947,29

**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:**

- € 3.300,07

**Altre informazioni:**

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

- 35,76

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

- SI

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

- No

**Attestazione Prestazione Energetica:**

- Si

**Indice di prestazione energetica:**

- E 142,9

**Note Indice di prestazione energetica:**

- l'attestato di certificazione energetica è scaduto in data 03/06/2018

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

- No

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo Lotto 01:** Abitazione, cantina, autorimessa siti in Ciserano (BG), Via Walt Disney n.1

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I parametri dimensionali relativi alle unità immobiliari sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni ed esterni, i muri confinanti con le parti comuni sono stati calcolati al 50%.

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
Cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,10	0,60
Giardino mq. 67	sup lorda di pavimento	67,00	0,10	6,70
Giardino mq. 113	sup lorda di pavimento	113,00	0,02	2,26

Autorimessa	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
		<b>278,00</b>		<b>101,56</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non necessita

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note: L'occupante OMISSIS, ex compagno della debitrice esecutata, sta pagando alla Procedura esecutiva, a titolo di indennità di occupazione, l'importo di € 500,00 mensili (ad oggi sono state versate le mensilità di settembre e ottobre).

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

Per la valutazione delle unità immobiliari in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto gli immobili oggetto di stima con altri di tipo simile alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Ciserano;  
 Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare;  
 Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle Entrate (OMI);  
 Borsino Immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 - € 790/mq. per tipologia d'abitazione simile all'unità edilizia in oggetto;  
 - € 530/mq. per tipologia d'autorimessa simile all'unità edilizia in oggetto.

Parametro risultante dalla media dei seguenti valori per abitazione:  
 - Agenzia delle entrate (valori OMI) € 880/mq.  
 - Borsino Immobiliare € 700/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari in Ciserano e limitrofe.

**12.3 Valutazione Lotto 01****Abitazione, cantina, autorimessa site in Ciserano (BG), Via Walt Disney n.1**

Stima sintetica comparativa parametrica € 73.732,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	67,00	€ 790,00	€ 52.930,00

Cantina	0,60	€ 790,00	€ 474,00
Giardino mq. 67	6,70	€ 790,00	€ 5.293,00
Giardino mq. 113	2,26	€ 790,00	€ 1.785,40
Autorimessa	25,00	€ 530,00	€ 13.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.732,40
Valore corpo			€ 73.732,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.732,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.732,40

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 01 - Abitazione, cantina, autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2]	101,56	€ 73.732,40	€ 73.732,40

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.059,86
Rimborso forfettario spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.300,07
Spese tecniche regolarizzazione urbanistica con rimozione opere abusive:	€ 4.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 55.372,47</b>
---	--------------------

**Allegati**

- all. A1-2 (jpg) - documentazione fotografica
- all. B1-2 - visure catastali
- all. C1-2-3 (jpg) - planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni
- all. D1-2 (jpg) - piante rilievo stato di fatto
- all. E1-2-3 - pratiche edilizie, agibilità, verbale presa in carico opere di urbanizzazione
- all. F – nota trascrizione atto di compravendita
- all. G – nota ispezione ipotecaria ipoteca volontaria
- all. H – nota ispezione ipotecaria ipoteca giudiziale
- all. I – nota trascrizione pignoramento
- all. L - certificato stato civile
- Scheda di controllo
- Perizia privacy
- Perizia succinta
- Foglio riassuntivo identificativi catastali

11-11-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Paolo Santus**