

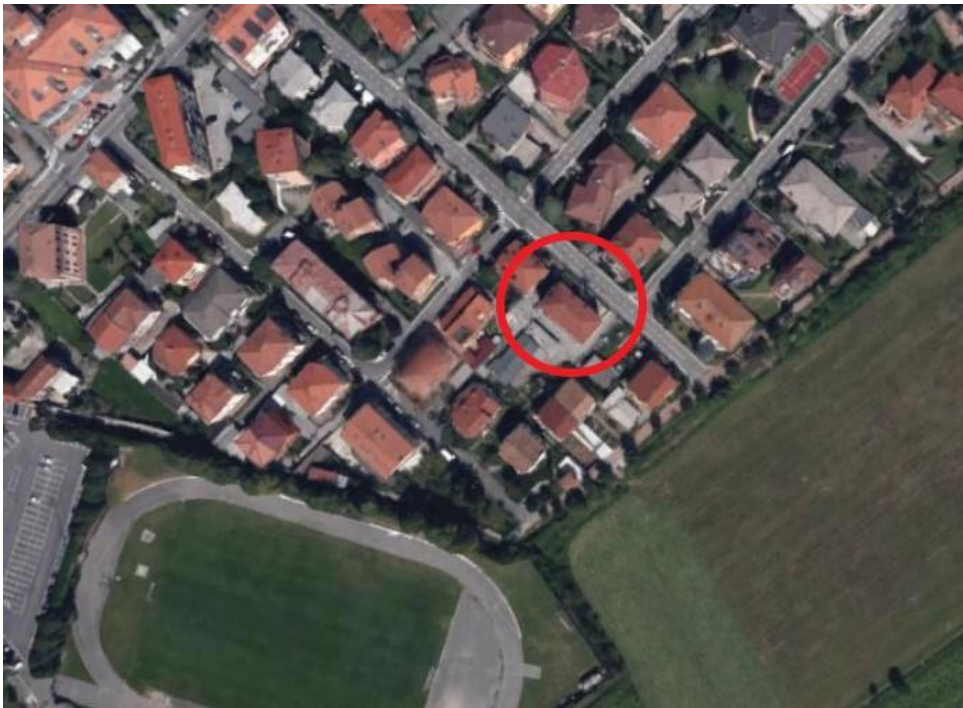
# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 154/2024**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa DAGA MARIA CARLA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Silvia Bonalumi  
**Codice fiscale:** BNLSLV66T69A794B  
**Partita IVA:** 02316900162  
**Studio in:** Via Carlo Vigliani 9 - 24121 Bergamo  
**Email:** silvia.bonalumi.bg@gmail.com  
**Pec:** silvia.bonalumi@archiworldpec.it

Beni in **Zanica (BG)**  
via G. Mazzini 16

## INDICE

### Lotto: 001 - APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: appartamento.....	5
Corpo: autorimessa .....	6
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: appartamento.....	7
Corpo: autorimessa .....	9
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: appartamento.....	10
Corpo: autorimessa .....	11
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Corpo: appartamento.....	11
Corpo: autorimessa .....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	12
Corpo: appartamento.....	12
Corpo: autorimessa .....	12
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	12
Corpo: appartamento.....	12
Corpo: autorimessa .....	12
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	12
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	13
Corpo: appartamento e autorimessa .....	13
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	13
Corpo: appartamento.....	13
Corpo: autorimessa .....	14
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	14
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	14
Corpo: appartamento.....	14
Corpo: autorimessa .....	14
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	14

Criterio di stima .....	14
Fonti d'informazione .....	14
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. ssa Daga Maria Carla

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 10/12/2024 alle ore 09:20

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS (OMISSIS)

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Silvia Bonalumi

**Data nomina:** 01/07/2024

**Data giuramento:** 02/07/2024

**Data sopralluoghi:**

18/07/2024 con Custode per la presa visione dei luoghi

19/09/2024 per la verifica dello stato di fatto, della conformità edilizia e catastale dei beni immobiliari in oggetto con svolgimento di misurazioni e di riprese fotografiche

**Cronologia operazioni peritali:**

Analisi della documentazione ed atti di causa

Consultazioni telematiche c/o Catasto di Bergamo e accessi in presenza per consultazioni documenti cartacei

Consultazioni telematiche c/o Conservatoria e accessi in presenza per consultazioni titoli cartacei

Accessi c/o Agenzia delle Entrate di Bergamo per verifica dati intestatario e modalità di correzione/rettifica dati catastali

Contatti con ufficio tecnico del Comune di Zanica ed espletamento dell'attività necessaria per la ricerca ed il reperimento degli atti amministrativi e delle pratiche edilizie inerenti i beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva, per l'accesso e la consultazione della documentazione di interesse con estrazione di copia

Svolgimento dell'attività necessaria all'adempimento dell'incarico

Redazione elaborato peritale

Beni in **Zanica (BG)**  
via G. Mazzini 16

## Lotto: 001 - APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

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

**Identificativo corpo: appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A3] sito in via G. Mazzini 16**

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

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale OMISSIS (codice fiscale attribuito dall'Agenzia delle Entrate in sostituzione, per omocodia, del codice fiscale OMISSIS (non più valido) come attestato dall'Agenzia delle Entrate con documento AGE.AGEDP-BG REGISTRO UFFICIALE. 0226441.09-10-2024.U; detta attestazione di correlazione tra i due codici fiscali è stata da me richiesta all'Agenzia delle Entrate in quanto l'esecutato nell'atto di compravendita, nell'atto di mutuo e nella visura catastale è identificato con il codice fiscale non più valido).

Residenza: OMISSIS, all'indirizzo riportato nel certificato di residenza agli atti.

Stato Civile: nell'atto di compravendita del bene immobiliare in esame è riportato che l'esecutato è "OMISSIS ... secondo la propria legge nazionale".

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

Intestazione: OMISSIS, Comune di Zanica, foglio 8 (ora foglio 6-vedi note), particella 2324, subalterno 6, scheda presentata il 30/03/1988 n prot 6790, indirizzo via G. Mazzini 16, piano Sem-T-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale mq 88; superficie Totale escluse aree scoperte mq 87, rendita € 397,67

Note: nella visura catastale l'intestatario è identificato con il codice fiscale non più valido in quanto sostituito per omocodia e pertanto sarà necessario che l'avente titolo e/o l'ausiliario del Giudice inoltri all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Bergamo-Territorio specifica istanza di correzione o rettifica dati intestazione.

Note: dalla verifica da me effettuata presso il Catasto di Bergamo è emerso che, a seguito della VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE, VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n 3/2021) del 08/01/2021, eseguita d'ufficio, il foglio 8 ha assunto nuova numerazione in foglio 6 e che detta variazione non risulta annotata nella visura catastale dell'unità immobiliare sopra citata per il cui aggiornamento l'avente titolo e/o l'ausiliario del Giudice potrà inoltrare all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Bergamo-Territorio specifica istanza di correzione o rettifica dati immobile.

Derivante da: sostituzione di planimetria del 30/03/1988 prot n 6790, e precedente denuncia di variazione n 13237 presentata al NCEU il 19/06/1984 degli originari sub 1,2,3,4 e 5.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto notarile di compravendita non vi è alcun riferimento a millesimi di proprietà delle parti comuni ma vi è riportato che "a dette unità immobiliari compete la quota di comproprietà proporzionale di enti e vani comuni come per legge".

#### Confini:

APPARTAMENTO: a nord-ovest in parte con unità immobiliare di altra proprietà ed in parte con vano scala comune; a nord-est in parte con vano scala comune ed in parte lato libero; a sud-est e a sud-ovest lati liberi.

CANTINA: a nord-ovest con unità immobiliare di altra proprietà; a nord-est lato libero/controlterra; a sud-est con vano scala comune e a sud-ovest con disimpegno cantine comune.

SOLAIO/SOTTOTETTO: a nord-ovest con unità immobiliare di altra proprietà; a nord-est lato libero; a sud-est con vano scala comune e a sud-ovest con disimpegno solai comune.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** vi è corrispondenza tra i dati catastali del bene immobiliare in esame e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso seppur in detti atti risulti censito all'originario foglio 8 che a seguito di una variazione eseguita d'ufficio dal Catasto il 08/01/2021 ha assunto nuova numerazione in foglio 6. Essendo detta variazione nota e annotata anche nelle visure del bene descritto successivamente ritengo che ciò "non comporta incertezza assoluta circa l'identificazione dell'oggetto della vendita forzata".

**Identificativo corpo: autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via G. Mazzini 16**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS (codice fiscale attribuito dall'Agazia delle Entrate in sostituzione, per omocodia, del codice fiscale OMISSIS (non più valido) come attestato dall'Agazia delle Entrate con documento AGE.AGEDP-BG REGISTRO UFFICIALE. 0226441.09-10-2024.U; detta attestazione di correlazione tra i due codici fiscali è stata da me richiesta all'Agazia delle Entrate in quanto l'esecutato nell'atto di compravendita, nell'atto di mutuo e nella visura catastale è identificato con il codice fiscale non più valido).

Residenza: OMISSIS, all'indirizzo riportato nel certificato di residenza agli atti.

Stato Civile: nell'atto di compravendita del bene immobiliare in esame è riportato che l'esecutato è "OMISSIS... secondo la propria legge nazionale".

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, Comune di Zanica, foglio 6 (ex foglio 8-vedi note), particella 3581, subalterno 5, scheda presentata il 19/06/1984 n prot 13238, indirizzo via G. Mazzini 16, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, superficie Totale mq 14, rendita € 23,29

Note: nella visura catastale l'intestatario è indenticato con il codice fiscale non più valido in quanto sostituito per omocodia e pertanto sarà necessario che l'avente titolo e/o l'ausiliario del Giudice inoltri all'Agazia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Bergamo-Territorio specifica istanza di correzione o rettifica dati intestazione.

Note: nella visura catastale è riportata l'annotazione che il fg 6 "proviene per variazione territoriale dal fg 8" a seguito di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE, VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n 3/2021)" del 08/01/2021, eseguita d'ufficio.

Derivante da: denuncia di variazione n 13238 presentata al NCEU il 19/06/1984

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto notarile non vi è alcun riferimento a millesimi di proprietà di parti comuni ma è riportato che "a dette unità immobiliari compete la quota di proprietà proporzionale di enti e vani comuni come per legge".

Confini: a nord-ovest, nord-est e sud-ovest lati liberi e a sud-est con unità immobiliare di altra proprietà.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** vi è corrispondenza tra i dati catastali del bene immobiliare in esame e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso seppur in detti atti risulti censito all'originario foglio 8 che a seguito di una variazione eseguita d'ufficio dal Catasto il 08/01/2021 ha assunto nuova numerazione in foglio 6. Essendo detta variazione nota e annotata nella visura catastale ritengo che ciò "non comporta incertezza assoluta circa l'identificazione dell'oggetto della vendita forzata".

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni immobiliari oggetto di stima fanno parte di un complesso edilizio posto a Zanica con ingresso al civ 16 della via G. Mazzini, che si trova nella porzione dell'edificato posta a sud-ovest rispetto al centro storico ed in prossimità del Centro Sportivo Comunale, ai margini dell'abitato, oltre il quale si estendono le aree agricole.

Nello specifico detto complesso immobiliare è costituito da un edificio principale a destinazione residenziale, da costruzioni per le autorimesse ed accessorie e da un'area a cortile, facenti parte un unico lotto inserito in contesto urbano caratterizzato da costruzioni a prevalente destinazione residenziale, costituite da edifici uni/plurifamigliari con relative aree pertinenziali.

I beni immobiliari oggetto di stima sono un appartamento posto al piano terra con annessi cantina posta al piano seminterrato e solaio/sottotetto posto al piano secondo facenti parte l'edificio principale che è di tre piani fuori terra ed una autorimessa posta nel corpo edilizio separato di un piano fuori terra che si trova nella porzione del cortile retrostante l'edificio principale.

L'abitato di Zanica è situato in territorio pianeggiante alla distanza di Km 7 ca a sud della città di Bergamo e di Km 10 ad est di Dalmine; è ben collegato da strade Statali e Provinciali e servito da mezzi pubblici. Detta cittadina dista Km 7 ca dal casello autostradale di Bergamo e Km 8 ca dal casello autostradale di Dalmine dell'autostrada A4 Torino-Trieste e Km 6 ca dall'aeroporto di Orio al Serio.

**Caratteristiche zona:** ai margini del centro abitato 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.

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

### Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A3]** di cui al corpo **appartamento**

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento posto al piano terra con annessa cantina posta al piano seminterrato e solaio/sottotetto posto al piano secondo/sottotetto dell'edificio principale, che è composto da n° 5 unità immobiliari a destinazione residenziale con annessi locali accessori serviti da rampe di scale prive di ascensore.

Nel caso specifico di detto edificio il vano scala si sviluppa centralmente e longitudinalmente alla facciata e le unità immobiliari che costituiscono la parte sinistra dell'edificio sono poste a livelli sfalsati rispetto a quelle che costituiscono la parte destra dello stesso: pertanto l'edificio nella parte di sinistra è costituito dai piani terra, primo e secondo tutti occupati dagli appartamenti mentre nella parte destra è costituito dai piani seminterrato, dove sono poste le cantine, rialzato e primo occupati dagli appartamenti e secondo/sottotetto non abitabile nel quale sono stati "ricavati" i solai.

L'unità oggetto di stima nell'atto di compravendita è descritta quale "appartamento posto al piano terra, composto di ingresso, tre vani, bagno, cucina e ripostiglio posto al piano solaio, nonché cantina al piano seminterrato...". In realtà l'alloggio è composto dal disimpegno di ingresso e corridoio che distribuisce la cucina, il servizio igienico, i tre vani tra cui il soggiorno e due camere da letto, nonché da un balcone. Annessi a detto alloggio vi sono anche la cantina ed il solaio/sottotetto.

L'appartamento è accessibile dall'area di ingresso comune interna all'edificio che funge anche da pianerottolo del piano terra della scala condominiale, che, a sua volta, è raggiungibile dalla via G. Mazzini dal cancello pedonale posto al civ 16 attraversando l'area comune antistante l'edificio.

All'interno detto appartamento presenta un corridoio centrale su cui si aprono le porte della cucina, del bagno e di altri tre vani, che alla data del sopralluogo sono utilizzati a camere da letto. A tale proposito preciso che al vano da cui si accede al balcone ho attribuito la destinazione d'uso a soggiorno, come dedotto dalle tavole allegata alla Licenza di Costruzione dell'edificio.

L'unità abitativa in esame ha triplo affaccio: la cucina è rivolta a nord-est e si affaccia sull'area antistante e di pertinenza dell'edificio ed oltre sulla via Mazzini; il soggiorno, il balcone ed il servizio igienico sono rivolti a sud-est e si affacciano sul corsello carrale comune di accesso al cortile; le due camere da letto sono rivolte a sud-ovest e si affacciano sulla porzione del cortile comune posta tra l'edificio principale ed il corpo delle autorimesse, di cui l'autorimessa descritta successivamente fa parte, che di fatto è un'area di accesso e di manovra degli autoveicoli.

I vani accessori annessi all'appartamento in esame sono la cantina ed il solaio/sottotetto posti nella porzione di edificio simmetrica e rispettivamente ai piani seminterrato e secondo/sottotetto; entrambi sono accessibili da disimpegni comuni e raggiungibili dall'appartamento percorrendo le rampe di scale condominiali, prive di ascensore. La cantina è costituita da un vano parzialmente interrato ed ha una finestra apribile affacciata verso l'area antistante l'edificio mentre il solaio è un "vano" ricavato dalla suddivisione del "sottotetto non abitabile" del condominio ed è definibile "a rustico" dato il grado di finiture interne; detto solaio/sottotetto ha una finestra apribile posizionata a livello del pavimento che si affaccia verso l'area antistante l'edificio. Riferisco anche che all'interno di detto solaio di pertinenza dell'appartamento, nella parete muraria di confine con il vano scala, sono posizionati i contatori dell'energia elettrica di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio e che pertanto devono essere resi accessibili all'occorrenza.

Superficie lorda complessiva: **appartamento di mq 86,00 ca e balcone di mq 3,60 ca, cantina di mq 13,00 ca e solaio/sottotetto di mq 13,00.**

L'appartamento è posto al piano terra ed i locali hanno altezza utile interna di mt 2,95 ca; la cantina è posta al piano seminterrato ed ha un'altezza utile interna di mt 2,50 ca; il solaio/sottotetto è posto al piano

secondo/sottotetto ed ha altezza utile interna media di mt 2,20 ca, essendo l'altezza minima all'imposta di mt 1,65 ca e massima di mt 2,75 ca misurate sottotravetto.

L'intero fabbricato è composto da n 3 piani fuori terra; l'edificio per metà è costituito dai piani terra, primo e secondo e per l'altra metà dai piani seminterrato, primo e secondo/sottotetto non abitabile.

L'edificio è stato costruito nel: 1960/1963

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** i beni immobiliari in oggetto, alla data del sopralluogo svolto in data 19/09/2024 si presentano, in generale e per quanto visibile, in mediocre stato di manutenzione, avendo constatato che i materiali e le finiture impiegate sono datate e segnate da particolare usura, anche in quanto dalla data di costruzione dell'edificio, risalente agli anni 1960/1963, ad oggi non sono state soggette ad alcun significativo e recente intervento di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. A ciò aggiungo che il solaio/sottotetto è da ritenersi a rustico data la situazione ed il grado di finiture rilevate.

Con particolare riguardo all'appartamento riferisco che tutti i serramenti esterni presentano rovinii della parte lignea e della verniciatura ed un vetro della portafinestra è rotto; un vetro della specchiatura di una porta interna è rotto; nel soggiorno le pareti perimetrali e quella di separazione con il servizio igienico presentano macchie e rovinii dell'intonaco e della tinteggiatura provocati dall'umidità di risalita e/o da infiltrazioni di acqua meteorica o provenienti da perdite impiantistiche (da verificare); le pareti esterne di facciata ed il parapetto del balcone presentano vizi dell'intonaco e della tinteggiatura, inoltre alcuni elementi in marmo della copertina di detto parapetto sono rotti.

DESCRIZIONE
<p>L'unità immobiliare in oggetto è composta dall'appartamento, dalla cantina e dal solaio/sottotetto. L'appartamento è costituito dal disimpegno, dalla cucina, dal servizio igienico e da tre vani di cui un soggiorno e due camere da letto nonché da un balcone. Sia all'esterno che all'interno detto alloggio presenta materiali e finiture di tipo tradizionale. Le pareti esterne sono rifinite in intonaco tinteggiato; le finestre e la porta-finestra sono ad una/due ante apribili in legno con vetro semplice e sono corredate da tapparelle oscuranti in pvc; i contorni delle finestre sono in lastre di materiale lapideo tipo travertino. Le pareti ed i soffitti interni hanno finitura in intonaco tinteggiato; tutti i locali hanno la pavimentazione in piastrelle di ceramica di tipo standard; la cucina ed il bagno presentano un rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica di tipo standard. La porta di ingresso è in legno ad anta cieca di tipo normale standard con occholino e con doppia serratura "non di sicurezza"; le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro. Il balcone ha il pavimento in piastrelline di gres/klinker ed il parapetto in muratura intonacata e tinteggiata con copertina superiore in lastre di materiale lapideo tipo marmo. La cucina ed il servizio igienico hanno i necessari impianti: in cucina è posta la caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria mentre il bagno è attrezzato con lavabo, water, bidet e piatto doccia e vi è l'attacco della lavatrice. La cantina è costituita da un unico vano murario e presenta materiali e finiture di tipo tradizionale: il pavimento è in piastrelline di gres/klinker; i soffitti e le pareti hanno finitura in intonaco tinteggiato e quest'ultima presenta per ca metà della loro altezza un rivestimento in piastrelle di ceramica di tipo standard; la porta di ingresso è in legno ad anta cieca di tipo normale standard con sopraluca vetrato; la finestra è a due ante apribili con telaio in metallo e vetro semplice ed è corredata da un'inferriata metallica posata verso l'esterno. Per quanto visionato e visibile in detto vano vi sono l'impianto elettrico ed idrico. Il solaio è uno spazio/vano definibile anche "sottotetto non abitabile" e con finiture "a rustico"; è delimitato per due lati dalle murature portanti e perimetrali dell'edificio e per gli altri due lati da una struttura costituita da pannelli in legno truciolare sorretti con pali metallici; il serramento di ingresso è costituito da due ante lignee prive di serratura; il pavimento è in battuto di cemento ed il soffitto è costituito dalla struttura di copertura dell'edificio che è in legno a vista con manto in tegole laterizie; la finestra, posta a livello del pavimento, è a due ante apribili, con telaio in metallo e vetro semplice ed è corredata da un'inferriata metallica posata verso l'esterno. Per quanto visionato e visibile in detto vano vi è solo l'impianto elettrico.</p>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Epoca di realizzazione 1960/1963 /epoca di adeguamento non nota.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	L'attuale inquilino ha riferito che non è in possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia a gas metano, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, con termostato e radiatori in acciaio. Alcuni tratti delle tubazioni di distribuzione dell'impianto di riscaldamento sono a vista.
Stato impianto	Funzionante
Potenza utile	24 KW



Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione 1960/1963/Epoca di adeguamento impianto non nota/Epoca di installazione caldaia 2007.
Esiste la dichiarazione di conformità	Il generatore di calore risulta iscritto al CURIT. L'attuale inquilino ha riferito che non è in possesso delle dichiarazioni di conformità dell'impianto di riscaldamento, idrico-sanitario e di distribuzione del gas metano ma è in possesso del libretto della caldaia da cui risulta che la stessa è stata soggetta a visita di manutenzione in data 30/11/2023.

**Note generali impianti:** gli impianti presenti presso l'unità immobiliare oggetto di stima sono visibilmente datati e non sono corredati delle relative certificazioni di conformità e/o dichiarazioni di rispondenza e pertanto si ritiene necessario che gli stessi vengano sottoposti alle necessarie verifiche ed interventi di messa a norma nel rispetto della normativa vigente. L'attuale inquilino ha inoltre riferito che il citofono ed il termostato non sono funzionanti.

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

L'unità immobiliare in oggetto è un'autorimessa singola facente parte la costruzione separata posta nella porzione di cortile retrostante l'edificio principale in cui è posto l'appartamento e che nell'atto di compravendita è descritta quale "autorimessa posta al piano terra".

Nello specifico detta autorimessa è accessibile dall'area antistante la stessa, che pertanto rimane compresa tra detto corpo edilizio e l'edificio principale, e che di fatto rappresenta l'area di accesso e di manovra carrabile raggiungibile dalla via Mazzini attraverso il cancello carrabile posto lateralmente all'edificio.

Superficie complessiva lorda di **mq 13,50 ca e con altezza interna di mt 2,50 ca**

L'autorimessa è posta al piano terra

L'intero fabbricato è composto da n 1 piano fuori terra

L'edificio è stato costruito nel: 1969/1970

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** l'autorimessa in oggetto, alla data del sopralluogo svolto in data 19/09/2024 si presenta in sufficiente stato di manutenzione pur considerando che la basculante è datata e che le pareti perimetrali presentano segni di umidità di risalita dal terreno e dalle murature di fondazione. Anche il soffitto presenta macchie riconducibili a muffe e segni di infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dalla copertura, da verificare, sebbene l'intervento di rifacimento del manto di copertura di tutto il corpo edilizio delle autorimesse risale agli anni 2019-2020.

DESCRIZIONE
Autorimessa singola con pareti in c.a. e muratura; struttura di copertura/soffitto in ca; manto di copertura in lastre di alluminio; pareti interne e soffitto con finitura ad intonaco tinteggiato; pavimento in piastrelle di ceramica di tipo standard; basculante metallica ad azionamento manuale.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione 1969/1970/Epoca di adeguamento non nota.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	L'attuale inquilino ha riferito che non sono in possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A3] sito in via G. Mazzini 16**

**Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N 767 del 21/09/1960**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE

Oggetto: "costruzione di una casa economica"

Presentazione in data 01/09/1960 al n. di prot. 767

Rilascio in data 21/09/1960 al n. di prot. 767

**Numero pratica: AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: abitabilità

Presentazione in data al n. di prot. (non noti)

Rilascio in data 25/10/1963 al n. di prot. sn

**Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via G. Mazzini 16****Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N 70 del 22/11/1969**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE PER OPERE MINORI

Oggetto: "costruzione n 5 garages"

Presentazione in data 03/11/1969 al n. di prot. 70

Rilascio in data 22/11/1969 al n. di prot. 70

Note: i lavori sono iniziati in data 25/02/1970 e sono stati ultimati in data 10/06/1970.

**Numero pratica: CILA N 143/2019 PROT 0019667 del 16/12/2019**

Intestazione: vari intestatari

Tipo pratica: COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA

Oggetto: sostituzione manto di copertura in cemento amianto con lastre in alluminio

Presentazione in data 16/12/2019 al n. di prot. 0019667

Note: fine lavori in data 07/04/2020 come da comunicazione di fine lavori del 15/04/2020 prot 5258

**Dati precedenti relativi ai corpi:** autorimessa

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: appartamento.****Abitazione di tipo civile [A3] sito in via G. Mazzini 16**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal confronto tra la consistenza plani-volumetrica dell'appartamento, della cantina e del solaio/sottotetto allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo del 19/09/2024 con quella di progetto illustrata nelle tavole di progetto allegate alla licenza di costruzione dell'edificio, al di là di alcune variazioni che rientrano nelle tolleranze costruttive ed esecutive, sono state riscontrate dette difformità: riguardo all'appartamento il balcone è di tipologia differente; le scritte "cucina e soggiorno" sono state invertite (vedi appartamento simmetrico) ed il tavolato divisorio tra una camera ed il ripostiglio non è stato realizzato, come per altro anche già indicato nelle note apposte in matita nella tavola di progetto; la cantina ha la planimetria e l'altezza interna variate ed il vano solaio/sottotetto "non abitabile" non è stato illustrato nelle tavole di progetto.

Data l'epoca di costruzione dell'edificio risalente al 1960, dal fatto che non risultano essere stati eseguiti successivamente "interventi modificativi" e che le schede catastali del bene riportano la situazione originaria che è corrispondente, per la regolarizzazione del bene ritengo corretto far riferimento alle disposizioni del DECRETO SALVA-CASA entrato in vigore recentemente, secondo le quali le variazioni riscontrate possano rientrare nelle varianti eseguite in corso d'opera ante 1977.

Regolarizzabili mediante: redazione e deposito di SCIA in sanatoria per varianti ante 1977 prevista dal DECRETO SALVA-CASA

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Costi e oneri stimati per la redazione della SCIA in sanatoria, compresi compensi per prestazioni professionali, oneri e sanzione pecuniaria. (N.B. L'importo qui stimato fa riferimento ai dati oggi a disposizione in quanto le tariffe relative alla sanzione pecuniaria previste dal DECRETO SALVA-CASA sono ancora in via di definizione dal Ministero Infrastrutture e Trasporti.</i>	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

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

**Identificativo corpo: autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via G. Mazzini 16**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa in oggetto rilevato nel corso del sopralluogo del 19/09/2024 e la planimetria di progetto riportata nelle tavole allegate alle pratiche edilizie di costruzione fatte salve le minime differenze rilevate nei valori delle dimensioni di detto locale riconducibili a tolleranze esecutive e di cantiere.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A3] sito in via G. Mazzini 16**

**Identificativo corpo: autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via G. Mazzini 16**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio – Variante al P.G.T.
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n 7 del 28/04/2023 pubblicato sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n 27 del 05/07/2023
Ambito:	PDR – SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO – B4
Norme tecniche di attuazione:	PDR - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - ART 20
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio – Variante al P.G.T.
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n 8 del 23/04/2024 non ancora pubblicato sul B.U.R.L.
Ambito:	PDR – TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI – CSF - CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO
Norme tecniche di attuazione:	PDR - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - ART 43.3
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A3] sito in via G. Mazzini 16**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'alloggio, della cantina e del solaio/sottotetto rilevato nel corso del sopralluogo del 19/09/2024 e la planimetria riportata nella scheda catastale seppur questa sia in scala ridotta, priva di misure e di indicazioni di dettaglio, precisando che le minime variazioni dimensionali riscontrate non hanno alcuna incidenza sulla categoria, classe e rendita catastali del bene in esame.

**Identificativo corpo: autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via G. Mazzini 16**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa in oggetto rilevato nel corso del sopralluogo del 19/09/2024 e la planimetria riportata nella scheda catastale seppur questa sia di scarsa qualità grafica, priva di misure e di indicazioni di dettaglio, precisando che le minime variazioni dimensionali riscontrate non hanno alcuna incidenza sulla categoria, classe e rendita catastali del bene in esame.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario ante ventennio al 20/09/2007** in forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS ai nn. OMISSIS trascritto a Bergamo, in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Note: con detto atto il Sig. OMISSIS acquista da OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **dal 21/09/2007 ad oggi** (attuale proprietario) in forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Note: in detto atto è citato anche l'atto a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS ai nn. OMISSIS trascritto a Bergamo, in data OMISSIS ai nn. OMISSIS di divisione "degli immobili facenti parte il cortile di via Mazzini 16" che fino ad allora erano in comunione tra più comproprietari.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento e autorimessa

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di NOT. OMISSIS in data 21/09/2007 ai nn. OMISSIS iscritto a Bergamo in data 15/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 130.000,00 e interessi: € 65.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS derivante da: atto esecutivo o cautelare a rogito di OMISSIS in data 30/03/2024 ai nn. OMISSIS trascritto a Bergamo in data 19/04/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento e 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:** appartamento e autorimessa

**Abitazione di tipo civile [A3] sito in Zanica (BG), via G. Mazzini 16**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via G. Mazzini 16**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** appartamento e autorimessa

**Abitazione di tipo civile [A3] sito in Zanica (BG), via G. Mazzini 16**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG), via G. Mazzini, 16**

Secondo le informazioni riferite dall'inquilino l'edificio non è costituito in condominio ed è privo di amministratore; la gestione delle spese riguardanti le parti, gli impianti ed i servizi comuni viene fatta da uno dei condomini, che ripartisce le spese da sostenere/sostenute tra tutti i partecipanti mentre la pulizia delle scale viene eseguita turnariamente dagli stessi condomini.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 400,00 ca come riferito dall'inquilino.

**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 (riferimento atto notarile):** nell'atto notarile di compravendita non vi è alcun riferimento a millesimi di proprietà di parti comuni ma vi è riportato che "a dette unità immobiliari compete la quota di proprietà proporzionale di enti e vani comuni come per legge".

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'alloggio è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto la porta di ingresso è allo stesso livello del piano stradale mentre la cantina ed il solaio/sottotetto non sono accessibili in quanto raggiungibili esclusivamente percorrendo rampe di scale.

Anche l'autorimessa è accessibile in quanto posta allo stesso livello del cortile e del piano stradale ma non è di dimensioni tali da consentire, all'interno della stessa, l'accostamento di una carrozzina all'autovettura per l'ingresso e l'uscita dalla stessa dal soggetto diversamente abile.

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

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

**Avvertenze ulteriori:** non note

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente.

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

**Identificativo corpo:** appartamento

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima è stata presa in considerazione la sua superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato con riferimento alla documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie e catastali, verificata ed integrata con misurazioni in loco.

Destinazione	Parametro	superficie lorda	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda	86,00	1,00	86,00
Balcone	sup lorda	3,60	0,25	0,90
Cantina	sup lorda	13,00	0,30	3,90
Solaio/sottotetto	sup lorda	13,00	0,20	2,60
		<b>115,60</b>		<b>93,40</b>

**Identificativo corpo:** autorimessa

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'autorimessa oggetto di stima è stata presa in considerazione la sua superficie lorda, il cui valore è stato calcolato con riferimento alla documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie e catastali, verificata ed integrata con misurazioni in loco.

Destinazione	Parametro	superficie lorda	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda	13,50	1,00	13,50
		<b>13,50</b>		<b>13,50</b>

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Ritengo che il lotto in oggetto, costituito dai beni immobiliari sopradescritti, non sia comodamente divisibile in quanto, nel caso specifico, penso che la vendita degli stessi unitariamente sia maggiormente vantaggiosa rispetto alla vendita dell'appartamento e dell'autorimessa singolarmente, che invece potrebbe comportare una rilevante diminuzione del loro valore e dell'interesse all'acquisto nonché richiedere maggior tempo.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** appartamento

**Abitazione di tipo civile [A3] sito in Zanica (BG), via G. Mazzini 16**

**Identificativo corpo:** autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG), via G. Mazzini 16**

**Occupato** da terzi, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2024 con decorrenza dal 01/06/2024 al 30/11/2025 per l'importo di euro 6.000,00 annuo con cadenza mensile

Registrato a Bergamo il 11/06/2024 al n OMISSIS, cod. identificativo OMISSIS, non trascritto.  
Tipologia contratto: locazione immobile ad uso abitativo

**Opponibilità ai terzi: NO;** il contratto di locazione non è opponibile in quanto stipulato in data successiva alla data di notifica del pignoramento immobiliare.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

La determinazione del valore di mercato del bene immobiliare in esame è stata effettuata con procedimento sintetico, riferendo il prezzo al "metro quadro commerciale", utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita degli immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili a quelle in perizia. Detta valutazione è il risultato dell'esame di più parametri intrinseci ed estrinseci dei beni immobiliari in oggetto, della loro localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e del sopralluogo effettuati.

Trattandosi di perizia immobiliare detta stima prende in considerazione solo la componente immobiliare e le componenti impiantistiche presenti che contribuiscono ad assicurarne l'autonomia funzionale ed essenziali per caratterizzarne la specifica destinazione e pertanto non sono compresi gli arredi, gli elementi e le strutture mobili.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del Registro di Bergamo;

Ufficio Tecnico di Comune di Zanica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: varie.

**12.3 Valutazione corpi:****appartamento. Abitazione di tipo civile [A3]****Zanica (BG), via G. Mazzini 16**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.100,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	86,00	€ 400,00	€ 34.400,00
Balcone	0,90	€ 400,00	€ 360,00
Cantina	3,90	€ 400,00	€ 1.560,00
Solaio/sottotetto	2,60	€ 300,00	€ 780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.100,00
Valore corpo			€ 37.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.100,00

**autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Zanica (BG), via G. Mazzini 16**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 9.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	13,50	€ 0,00	€ 9.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 9.000,00
Valore corpo			€ 9.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento	Abitazione di tipo civile [A3]	93,40	€ 37.100,00	€ 37.100,00
autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	13,50	€ 9.000,00	€ 9.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già considerato nella valutazione) € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale € 2.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 44.100,00  
 Valore diritto e quota € 44.100,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 44.100,00

**ALLEGATI**

- ALL 1 - ORTOFOTO E CARTA TECNICA REGIONALE
- ALL 2 - ESTRATTO MAPPA
- ALL 3 - VISURA CATASTALE MAPP 2324 SUB 6
- ALL 4 - SCHEDA CATASTALE MAPP 2324 SUB 6
- ALL 5 - VISURA CATASTALE MAPP 3581 SUB 5
- ALL 6 - SCHEDA CATASTALE MAPP 3581 SUB 5
- ALL 7 - ESTRATTO P.G.T. VIGENTE E P.G.T. APPROVATO
- ALL 8 - STRALCIO LICENZA DI COSTRUZIONE PROT 767 DEL 21/09/1960
- ALL 9 - STRALCIO LICENZA DI COSTRUZIONE PROT 70 DEL 22/11/1969
- ALL 10 - REGISTRAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ALL 11 - SCHEMI PLANIMETRICI
- ALL 12 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL 13 - ATTESTAZIONE AGENZIA ENTRATE-BG 0226441.09-10-2024

09-10-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Silvia Bonalumi**