



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 129/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Giosuè Rota
Codice fiscale: RTOGSI62T19I628F
Studio in: via Martino Zanchi 143 - Alzano Lombardo
Telefono: 035 514643
Email: giosuerota@libero.it
Pec: giosue.rota@archiworldpec.it





Beni in **Sant'Omobono Terme**
Località/Frazione **Selino Alto**
via G. Zelioli n.5/A



INDICE

Lotto: 001 - Abitazione (monolocale) a p.R. con cantina e box a p.Sem.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A	5
Corpo: B	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A	6
Corpo: B	8
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A	10
Corpo: B	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: A	11
Corpo: B	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A	11
Corpo: B	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: A e B	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: A	13
Corpo: B	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: A	14
Corpo: B	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
Corpo: A	15
Corpo: B	15



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 15

Criterio di stima 15

Fonti d'informazione 15

Valutazione corpi..... 16

Adeguamenti e correzioni della stima..... 16

Prezzo base d'asta del lotto..... 17



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2025 alle 10:50

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Giosuè Rota

Beni in **Sant'Omobono Terme**
Località/Frazione **Selino Alto**
via G. Zelioli n.5/A

Lotto: 001 - Abitazione (monolocale) a p.R. con cantina e box a p.Sem.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Selino Alto, via G. Zelioli n.5/A

Note: Abitazione (monolocale) a p.R. con cantina a p.Sem.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1

foglio 5, particella 195, subalterno 5, indirizzo via Giuseppe Zelioli n.5/A, piano R.-S., comune Sant'Omobono Terme, sezione Sant'Omobono Imagna (A), categoria A/2, classe 2, consistenza vani 2,5, superficie mq 35, rendita € 193,67

Derivante da: denuncia di nuova costruzione C/2953 del 11/12/1985

Confini: partendo da nord e girando in senso orario:

- abitazione: abitazione sub.6, vano scala comune sub.1, abitazione sub.4, affaccio su cortile comune sub.1

- cantina: cantina sub.6, corridoio comune sub.1, cantina sub.7, box sub.17 e sub.18

e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: l'edificio condominiale nel quale è ricavata l'unità immobiliare in oggetto è individuato a catastato terreni con:

- foglio 5, particella 195 di are 61,60 - Ente Urbano.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni dell'edificio condominiale denominato condominio OMISSIS come indicato nel codice civile in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza tra i quali quanto individuato a catasto fabbricati con:

- foglio 5, particella 195/sub.1 - Bene Comune Non Censibile (cortile, giardino, accesso, scale, lavanderia, percorsi).

Il BCNC è stato oggetto di istanza catastale predisposta dallo scrivente per l'introduzione in banca dati e nell'elenco subalterni dell'immobile.

Le visure, l'elaborato planimetrico e la scheda catastale sono allegate alla presente sotto "3.1", "3.2" e "3.3"

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

si

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Selino Alto, via G. Zelioli n.5/A

Note: Box a p.Sem.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1

foglio 5, particella 195, subalterno 16, indirizzo via Giuseppe Zelioli n.5/A, piano S., comune Sant'Omobono Terme, sezione Sant'Omobono Imagna (A), categoria C/6, classe 2, consistenza mq 19, superficie mq 23, rendita € 35,33

Derivante da: denuncia di nuova costruzione C/2953 del 11/12/1985

Confini: partendo da nord e girando in senso orario vano scala comune sub.1, cantinato sub.3, box sub.15, cortile comune sub.1 e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: l'edificio condominiale nel quale è ricavata l'unità immobiliare in oggetto è individuato a catastato terreni con:

- foglio 5, particella 195 di are 61,60 - Ente Urbano.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni dell'edificio condominiale denominato condominio OMISSIS come indicato nel codice civile in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza tra i quali quanto individuato a catasto fabbricati con:

- foglio 5, particella 195/sub.1 - Bene Comune Non Censibile (cortile, giardino, accesso, scale, lavanderia, percorsi).

Il BCNC è stato oggetto di istanza catastale predisposta dallo scrivente per l'introduzione in banca dati e nell'elenco subalterni dell'immobile.

Le visure, l'elaborato planimetrico e la scheda catastale sono allegare alla presente sotto "3.1", "3.2" e "3.4"

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

si

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

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (scarsi), verde pubblico (sufficiente), scuola primaria I e II grado (buona), municipio (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Almenno San Salvatore.

Attrazioni paesaggistiche: Prealpi Orobie ed il monte Resegone.

Attrazioni storiche: romanico degli Almenno.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 (casello di Dalmine) Km 28.1, Treno (stazione di Bergamo) Km 25.9, Bus (Sant'Omobono Terme) Km 3.8, Aeroporto (Orio al Serio) Km 31.4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

nel fabbricato "A" abitazione (monolocale) a p.R. costituito da unico vano, bagno, ripostiglio e balcone oltre a cantina a p.Sem.

Superficie complessiva di circa mq **48,70**

E' posto al piano: R. per l'abitazione e Sem. per la cantina

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: per quanto riguarda le parti comuni dell'edificio condominiale

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: la ringhiera del balcone è ammalorata con presenza di ruggine, di condizioni pessime
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: anche le gronde sono in c.a.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio laterocemento condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: antoni materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: anche la porta d'ingresso dell'abitazione è in legno tamburato ma dotata di apertura di sicurezza
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco con rivestimento plastico condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti Note: anche la zona cottura del monolocale è piastrellata
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: da verificare Note: si evidenzia che vari pulsanti e prese sono state rimosse e sono a vista i cavi di alcune scatolette di derivazione prevalentemente nella zona di ingresso. L'abitazione è priva dell'utenza elettrica è quindi non è stato possibile verificare il funzionamento. Impianto citofonico tradizionale ma anche questo non funzionante

<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL condizioni: scarse conformità: da verificare Note: per la cottura, alimentato da bombolone GPL condominiale. Non è stato possibile verificare il funzionamento
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: da verificare Riferito limitatamente a: di tipo condominiale Note: si evidenzia che lo sciacquone del wc è privo del pulsante di funzionamento
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da verificare Note: l'alimentazione è fornita dal bombolone GPL condominiale. La caldaia è ubicata all'interno del monolocale, nella zona cottura. Non è stato possibile verificare il funzionamento stante che l'abitazione è priva dell'utenza elettrica
Varie	
non è stato possibile accedere alla cantina e quindi non si procede alla descrizione. La stessa è stata indicata nella planimetria come risulta dalla scheda catastale e la superficie è stata rilevata graficamente da questa	

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo B

nel fabbricato "A" box a p.Sem.

Superficie complessiva di circa mq **23,40**

E' posto al piano: Sem.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: per quanto riguarda le parti comuni dell'edificio condominiale

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio laterocemento condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: lamiera
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco con rivestimento plastico condizioni: sufficienti Note: si evidenzia che la parte inferiore della spalla dell'apertura: si è staccato il copriferro

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Note: anche lo zoccolino è in ceramica
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: da verificare Note: l'abitazione è priva dell'utenza elettrica è quindi non è stato possibile verificare il funzionamento

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione di edificare

Per lavori: costruzione di due edifici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/06/1981 al n. di prot. 1452-1453

Rilascio in data 23/04/1982 al n. di prot. 10

NOTE: la concessione è allegata alla presente sotto "4.1"

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità di casa

Per lavori: civile abitazione

Oggetto: autorizzazione di abitabilità di casa

Abitabilità/agibilità in data 16/12/1985

NOTE: trattasi dell'autorizzazione di abitabilità del solo fabbricato A, decorrenza 16/12/1985, per la seguente consistenza:

- p.Inf.: 7 autorimesse e 10 accessori

- p.T.: 5 abitazione

- p.1: 5 abitazioni.

L'autorizzazione è allegata alla presente sotto "4.2"

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Numero pratica: 95

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria (L.47/1985)

Per lavori: ai piani seminterrati: Edificio A ampliamento box per abolizione locale caldaia ed Edificio B realizzazione due box e cambio di destinazione d'uso da locale caldaia a box

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/09/1986

Rilascio in data 31/10/1989 al n. di prot. 3146

NOTE: seppure interessa anche il fabbricato A ma non riguarda quanto oggetto di stima.

La concessione è allegata alla presente sotto "4.3"

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Numero pratica: 1877 - 91MIN136

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia non onerosa

Per lavori: formazione nuova scala esterna su rampa esistente

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/09/1991 al n. di prot. 4472

Rilascio in data 03/03/1992 al n. di prot.

NOTE: trattasi della scala realizzata in corrispondenza del tratto iniziale della rampa di accesso ai fabbricati.
La concessione è allegata alla presente sotto "4.4"

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Numero pratica: 1917 - 91MAG177

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia non onerosa

Note tipo pratica: IN SANATORIA

Per lavori: variazione tracciato strada accesso e muri controripa IN SANATORIA

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 02/12/1991 al n. di prot. 5643

Rilascio in data 23/07/1992

NOTE: trattasi della richiesta di modifica dei muri di contenimento della strada di accesso ai fabbricati.

La concessione è allegata alla presente sotto "4.5"

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Selino Alto, via G. Zelioli n.5/A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per l'abitazione negli elaborati grafici allegati alla Concessione n.1001 si evidenzia che il ripostiglio non è indicato (è indicata la scala comune essendo posizionato sopra questa), lo spostamento del tavolato divisorio del bagno (in linea con la spalla del monolocale) e la mancata indicazione della lesena con la canna fumaria sempre del bagno. Anche per la cantina si evidenzia la non conformità agli elaborati grafici sempre allegati alla Concessione n.1001 con maggior superficie della stessa e, di conseguenza, minor superficie dell'adiacente autorimessa e l'accesso alle cantine è indicato come lavanderia comune (attualmente in lato sud del vano scala) e sagomato diversamente. Negli elaborati grafici allegati alla Concessione in sanatoria n.95 le piante sia dell'abitazione che della cantina sono pressoché corrispondenti allo stato di fatto ma la stessa riguarda per l'edificio A solamente l'ampliamento del box in lato nord per l'eliminazione dell'adiacente locale caldaia e nient'altro. Si precisa che all'epoca in cui è stata concessa la pratica edilizia originaria era in vigore il D.M. sanità del 05/07/1975 ove non era necessario procedere con la verifica dei rapporti aereoilluminanti e la prescrizione che il bagno fosse dotato di antibagno (attualmente il monolocale è privo). Sul provvedimento edilizio originario è indicata una superficie di mq 28 che all'epoca poteva essere abitato da due persone (art.2 D.M. 1975 "per ogni abitante deve essere assicurata una superficie non inferiore a mq 14") ma le quote portano ad una superficie minore come attualmente in essere. Del caso l'Ufficio Tecnico richiedesse l'adeguamento dell'alloggio al regolamento d'igiene vigente non sarebbe possibile ottenere la sanatoria (superficie minima mq 28, realizzazione dell'antibagno ed aperture del monolocale e bagno da ingrandire per il rispetto dei rapporti aereoilluminanti).

Anche per le parti comuni sono state riscontrate alcune difformità (corridoio a p.R. con diversa sagoma e posizione apertura alloggio adiacente e corridoio cantine a p.S. indicato come lavanderia comune) ma, per procedere con sanatoria, bisogna coinvolgere l'intera compagine condominiale

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: piante autorizzate, stato di fatto e sovrapposizioni

Oneri di regolarizzazione	
prestazioni professionali per allestimento del permesso di costruire in sanatoria con rilievo dettagliato, stesura elaborati - autorizzato, stato di fatto, sovrapposizione - importo stimato	€ 1.000,00
sanzione minima	€ 516,00
Totale oneri: € 1.516,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Selino Alto, via G. Zelioli n.5/A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la dimensione del box come riprodotto negli elaborati grafici allegati alla Concessione n.1001 è più stretto e più lungo rispetto allo stato di fatto e la superficie utile è più ampia di circa mq 1,00. Inoltre, sono presenti due lesene e spostamento della basculante.

Anche per le parti comuni sono state riscontrate alcune difformità (fioriere all'esterno dei box non realizzate) ma, per procedere con la sanatoria, bisogna coinvolgere l'intera compagine condominiale

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: piante autorizzate, stato di fatto e sovrapposizioni

Oneri di regolarizzazione	
<i>prestazioni professionali per allestimento del permesso di costruire in sanatoria con rilievo dettagliato, stesura elaborati - autorizzato, stato di fatto, sovrapposizione - importo stimato</i>	€ 1.000,00
<i>sanzione minima</i>	€ 516,00
Totale oneri: € 1.516,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Selino Alto, via G. Zelioli n.5/A

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Selino Alto, via G. Zelioli n.5/A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.25 del 11/09/2018 pubblicato sul BURL n.32 del 07/08/2019
Ambito:	gli edifici in ambito B2 - Edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione semi intensiva e la restante area in VP - Verde urbano soggetto a tutela
Norme tecniche di attuazione:	come risulta dall'art.3.5 delle N.T.A. del Piano delle Regole per l'ambito B2 è consentita l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: - If (densità fondiaria): 1,30 mc/mq - H (altezza massima): 8,50 m. E' possibile raggiungere il limite massimo fino a 1,50 mc/mq previa realizzazione convenzionata di interventi finalizzati al potenziamento infrastrutturale e dei servizi. Stralcio del P.G.T. è allegato alla presente sotto "1.2"

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Selino Alto, via G. Zelioli n.5/A

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

Note: si evidenzia che c'è la traslazione del divisorio del bagno in linea con la spalla del monolocale, mancata indicazione della lesena del bagno e del camino nel monolocale mentre il ripostiglio è privo dell'indicazione dell'altezza di circa m 1,50.

Trattandosi di modeste modifiche che non incidono sulla consistenza e sul classamento della unità immobiliare, anche per evitare ulteriori costi alla procedura, si conferma la regolarità catastale

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Selino Alto, via G. Zelioli n.5/A

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

Note: all'interno sono presenti due lesene e traslazione della porta basculante.

Trattandosi di modeste modifiche che non incidono sulla consistenza e sul classamento della unità immobiliare, anche per evitare ulteriori costi alla procedura, si conferma la regolarità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 15/01/1986.

Note: riguarda l'abitazione sub.5

Titolare/Proprietario: OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 18/04/1986.

Note: riguarda il box sub.16

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 16/01/1986 al 09/08/2003.

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: riguarda l'abitazione sub.5

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 19/04/1986 al 09/08/2003.

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: riguarda il box sub.16

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 10/08/2003 al 04/04/2020.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, non risulta trascritta accettazione tacita di eredità ma comunque influente ai fini della presente essendo ormai trascorsi oltre 20 anni (anche alla data dell'atto di provenienza all'esecutato) - OMISSIS, in data OMISSIS, OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: riguarda sia l'abitazione sub.5 che il box sub.16

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 05/04/2020 al 20/09/2023.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - OMISSIS, in data OMISSIS, OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: l'accettazione tacita di eredità atto OMISSIS, Trascritto a Bergamo il 21/09/2023 OMISSIS. Riguarda sia l'abitazione sub.5 che il box sub.16

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 21/09/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: si precisa che il prezzo pattuito è stato corrisposto dal padre dell'esecutato a titolo di donazione indiretta seppure l'atto è rubricato come compravendita dal notaio rogante.

L'atto è allegato alla presente sotto "6.1"

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 09/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/04/2025 ai nn. OMISSIS; il pignoramento è a favore di OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sant'Omobono Terme, via G. Zelioli n.5/A
no

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Sant'Omobono Terme, via G. Zelioli n.5/A
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: come comunicato dall'amministratore condominiale € 2.356,63 di cui € 356,63 per spese di proprietà ed € 2.000,00 per il riscaldamento con la precisazione che lo stesso viene corrisposto in base all'effettivo consumo rilevato dal singolo contatore.

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: € 4.197,16. Come comunicato dall'amministratore del condominio Zelioli a carico dell'esecutato sussiste un debito per la gestione già scaduta 2023/2024 di € 2.040,53 per quella in corso 2024/2025 di preventivo di € 2.356,63 e l'esecutato in data 17/01/2025 ha versato € 200,00.

Come stabilito dall'art.63 delle disposizioni di attuazione del C.C. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidamente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente e quindi si ritiene di dedurre dal valore dell'immobile l'importo di $(2.040,53 + 2.356,63 - 200,00) = € 4.197,16$. Sempre l'amministratore ha riferito che non sono state deliberate e non sono in corso opere di manutenzione straordinaria alle parti comuni, non vi sono cause in corso di qualsiasi natura che ricadono sulla porzione immobiliare pignorata o sulle parti comuni dell'edificio condominiale e non vi sono opere condominiali già eseguite di ristrutturazione per

le quali è stata richiesta la detrazione fiscale

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): come comunicato dall'amministratore i millesimi generali della porzione immobiliare dell'esecutato sono 28,53 (ventotto virgola cinquantatre) millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il regolamento di condominio è allegato all'atto notaio Rossi Rep.19269/12152 del 17.12.1985, Registrato a Bergamo il 03.01.1986 al n.69 S.2, Trascritto a Bergamo il 16.01.1986 ai nn.1793/1327

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe G EP gl,nren 323,74 kWh/mq anno

Note indice di prestazione energetica: per l'abitazione APE n.16252-77-23 con scadenza 14/06/2033. La certificazione è allegata alla presente sotto "5"

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

Avvertenze ulteriori:

N.B.: SI EVIDENZIA CHE IL PAGAMENTO DELL'ATTO DI PROVENIENZA E' STATO CORRISPOSTO DAL PADRE DELL'ESECUTATO COME DONAZIONE INDIRETTA CHE POTREBBE ESSERE REVOCATA DAL DONANTE, SUOI EREDI O AVENTI CAUSA OPPURE IMPUGNATA PER ALTRE RAGIONI E SOLAMENTE DOPO IL VENTENNIO DALLA STIPULA (21/09/2043) L'ACQUISTO DIVERRA' DEFINITIVO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Monocale p.R.	sup lorda di pavimento	30,50	1,00	30,50
Ripostiglio p.R.	sup lorda di pavimento	2,20	0,20	0,44
Balcone p.R.	sup lorda di pavimento	10,90	0,30	3,27
Cantina p.S. (superficie grafica rilevata dalla scheda catastale)	sup lorda di pavimento	5,10	0,25	1,28
		48,70		35,49

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze opportunamente ragguagliate.

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box p.S.	sup lorda di pavimento	23,40	1,00	23,40
		23,40		23,40

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

trattasi di abitazione con box non ulteriormente divisibili

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sant'Omobono Terme, via G. Zelioli n.5/A

Libero

Note: chiavi a mano del custode che ha provveduto alla sostituzione della serratura

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Sant'Omobono Terme, via G. Zelioli n.5/A

Libero

Note: chiavi a mano del custode che ha provveduto alla sostituzione della serratura

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

come disposto dall'art.568 del C.P.C. si ritiene che per il caso in esame l'unico criterio di stima sia quello comparativo-sintetico con l'applicazione di valori certi di immobili simili in zona opportunamente ragguagliati allo specifico caso in esame, una volta determinata la superficie commerciale, ed operando con gli opportuni adeguamenti e correzioni alla stima.

Pochi i fattori positivi che la influenzano ad eccezione dell'ubicazione in località montana (da utilizzare come casa di villeggiatura), l'impianto di riscaldamento autonomo (seppure allacciato al bombolone GPL condominiale) e la dotazione di autorimessa.

Di contro, negativamente, il mercato immobiliare di Sant'Omobono Terme poco attivo (prevalentemente di seconde case ma oggi sempre meno richieste), la posizione dell'alloggio a p.R. con un solo lato libero (quello ad ovest), il riscaldamento e la cottura dei cibi alimentato con bombolone GPL condominiale (la zona non è servita da metanodotto), la carenza e/o assenza di isolamento termico (l'abitazione dotata di APE riporta la classe energetica G, la peggiore) e le rifiniture dell'alloggio (risalenti all'epoca della costruzione e di tipo economico/normale).

Da non ignorare, infine, la recente situazione del mercato immobiliare residenziale con un surplus di offerte e con la conseguente contrazione dei prezzi (nell'ultimo decennio i prezzi si sono ridotti del 10-20%) in particolare per gli immobili non di pregio ed oggetto di procedura esecutiva come quello in parola e con la crisi internazionale e l'incertezza economica che stiamo vivendo, non si intravedono a breve possibilità di aumento dei prezzi. Inoltre, la difficoltà di accesso al credito a seguito dell'aumento dei tassi, limita ulteriormente il numero dei potenziali acquirenti. Anche la normativa sulle case green parzialmente già introdotta dalla Comunità Europea che prevede parametri più stringenti già dal corrente anno potrebbe ulteriormente rendere meno appetibili gli immobili di classe energetica poco performante come quello in parola.

Il valore proposto nella presente è pressoché pari a quello dichiarato nel recente atto di provenienza quale dato certo ed inconfutabile ma quello a base d'asta è decurtato per la mancanza garanzia per vizi dell'immobile e stimolo alienazione, spese condominiali non corrisposte e spese tecniche per le regolarizzazioni edilizie e/o urbanistiche.

Infine, si evidenzia che un'altra abitazione oggetto di procedura esecutiva nel medesimo complesso immobiliare è stata oggetto a tre ribassi d'asta ma è ancora invenduta

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sant'Omobono Terme;

Altre fonti di informazione:

- Listino prezzi degli immobili di BG e provincia anno 2024
- Case & Terreni osservatorio immobiliare anno 2024.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Sant'Omobono Terme, via G. Zelioli n.5/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.970,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Monolocale p.R.	30,50	€ 450,00	€ 13.725,00
Ripostiglio p.R.	0,44	€ 450,00	€ 198,00
Balcone p.R.	3,27	€ 450,00	€ 1.471,50
Cantina p.S. (superficie grafica rilevata dalla scheda catastale)	1,28	€ 450,00	€ 576,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.970,50
Valore Finale			€ 15.970,50
Valore corpo			€ 15.970,50
Valore complessivo intero			€ 15.970,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.970,50

B. Garage o autorimessa [G]

Sant'Omobono Terme, via G. Zelioli n.5/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.552,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box p.S.	23,40	€ 280,00	€ 6.552,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.552,00
Valore Finale			€ 6.552,00
Valore corpo			€ 6.552,00
Valore complessivo intero			€ 6.552,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.552,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	35,49	€ 15.970,50	€ 15.970,50
B	Garage o autorimessa [G]	23,40	€ 6.552,00	€ 6.552,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 5% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e stimolo alienazione

€ 1.126,13

Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 4.197,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.032,00

Arrotondamento

€ -67,38

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 14.100,00

Valore diritto e quota

€ 14.100,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 14.100,00



Alzano Lombardo 21-07-2025



L'Esperto alla stima

Arch. Giosuè Rota

[Handwritten signature]

