

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 218/2021

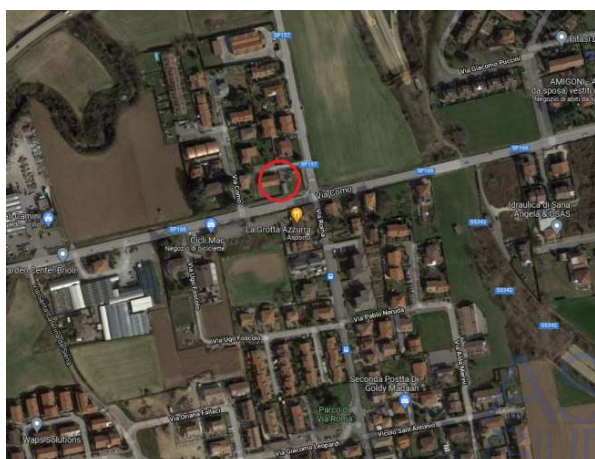
PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PERIZIA DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esperto alla stima: Arch. Vincenzo Salvi  
Codice fiscale: SLVVCN41S07F839D  
Studio in: Via Mazzini 16 - 24128 Bergamo  
Telefono: 035 222 295  
Fax: 035 222 295

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Email: salvi.vincenzo@gmail.com

Pec: vincenzo.salvi@archiworldpec.it

Beni in Bonate Sopra (BG)

Località/Frazione

Via Roma, 91/c

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## INDICE

## Lotto: 001 - Lotto UNICO

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> | 5  |
| Corpo: A                                                          | 5  |
| Corpo: B                                                          | 5  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b>                                             | 5  |
| DESCRIZIONE GENERALE                                              | 6  |
| Corpo: A                                                          | 6  |
| Corpo: B                                                          | 10 |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>                                       | 12 |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>                                    | 13 |
| Corpo: A                                                          | 13 |
| Corpo: B                                                          | 13 |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>                                  | 13 |
| Corpo: A                                                          | 13 |
| Corpo: B                                                          | 14 |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>                                    | 14 |
| Corpo: A                                                          | 14 |
| Corpo: B                                                          | 15 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>                        | 15 |
| Corpo: A                                                          | 15 |
| Corpo: B                                                          | 15 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>                              | 15 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>                     | 16 |
| Corpo: A                                                          | 16 |
| Corpo: B                                                          | 16 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>                 | 16 |
| Corpo: A                                                          | 17 |
| Corpo: B                                                          | 17 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>                        | 18 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b>                                      | 18 |

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| Corpo: A.....                                      | 18        |
| Corpo: B.....                                      | 18        |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b> | <b>18</b> |
| Criterio di stima .....                            | 18        |
| Fonti d'informazione .....                         | 18        |
| Valutazione corpi.....                             | 19        |
| Adeguamenti e correzioni della stima.....          | 20        |
| Prezzo base d'asta del lotto.....                  | 20        |



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 29-11-2021 alle 11  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS



## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Vincenzo Salvi  
**Data nomina:** 01-06-2021  
**Data giuramento:** 07-06-2021  
**Data sopralluogo:** 14-07-2021  
**Cronologia operazioni peritali:** 20-05-2021, ispezione ipo-catastale;  
14-07-2021, sopralluogo presso gli immobili in esecuzione per il rilievo di dettaglio;  
24-07-2021, invio a mezzo PEC al Comune di Bonate Sopra della richiesta di accesso agli atti edilizi;  
14-09-2021, visura e ritiro presso l'ufficio tecnico del Comune di Bonate Sopra della documentazione edilizia inerente all'immobile in esecuzione;  
20-09-2021, ulteriore sopralluogo presso l'unità immobiliare in esecuzione per il completamento del rilievo di dettaglio finalizzato alla presentazione della denuncia di variazione catastale;  
04-10-2021, inoltro all'Agenzia delle Entrate di Bergamo – servizi catastali dell'istanza di aggiornamento finalizzata alla successiva variazione catastale;  
21-10-2021, inoltro telematico all'Agenzia delle Entrate - servizi catastali della denuncia di variazione catastale.



Beni in **Bonate Sopra (BG)**  
Via Roma, 91/c

## Lotto: 001 - Lotto UNICO



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

#### Identificativo corpo: A.

##### **Abitazione in villini [A7] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Roma 91/c**

Note: Villetta distribuita sul piano rialzato e seminterrato con ampio giardino ed autorimessa interrata, quest'ultima descritta e stimata nel lotto B dello stesso lotto

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, particella 4839, subalterno 701, indirizzo Via Roma, piano S1-T, comune Bonate Sopra, categoria A/7, classe cl. 1, consistenza 7,5, superficie 138, rendita € 522,91

Confini: in senso orario a partire da nord:

al piano interrato, terrapieno, autorimessa al sub. 702, terrapieno,

al piano rialzato, strada di accesso al mappale 3400, mapp. 3404, mapp. 4840 e mapp. 4837

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

L' unità immobiliare correttamente indicata nell'atto di pignoramento ed individuata agli atti del N.C.E.U. del Comune di Bonate Sopra al foglio 2 con i mappale 4839 sub. 2, unitamente al bene comune non censibile al mapp. 4839 sub. 1, è stata soppressa e sostituita dal mappale 4839 sub. 701 in forza di denuncia di variazione prot. n. BG0138198 del 22 ottobre 2021, prodotta dallo scrivente CTU.

#### Identificativo corpo: B.

##### **Garage o autorimessa [G] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Roma 91/c**

Note: Autorimessa interrata di pertinenza dell'unità immobiliare descritto al corpo A

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, particella 4839, subalterno 702, indirizzo Via Roma, 91/c, piano S1, comune Bonate Sopra, categoria C/6, classe 2, consistenza 15, superficie 16

Confini: In senso orario a partire da nord: scivolo di accesso al sub. 701, terrapieno, piano seminterrato dell'abitazione al sub. 701.

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

L' unità immobiliare correttamente indicata nell'atto di pignoramento ed individuata agli atti del N.C.E.U. del Comune di Bonate Sopra al foglio 2 con i mappale 4839 sub. 3, unitamente al bene comune non censibile al mapp. 4839 sub. 1, è stata soppressa e sostituita dal mappale 4839 sub. 702 in forza di denuncia di variazione prot. n. BG0138198 del 22 ottobre 2021, prodotta dallo scrivente CTU.

### 2. DESCRIZIONE

## 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In Comune di Bonate Sopra, Via Roma 91/c, porzione indipendente di fabbricato bifamiliare composta da un piano fuori terra e da uno interrato con ampio giardino esclusivo.

**Caratteristiche zona:** A nord ed a margine della SP 166 normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Sotto il Monte Giovanni XXIII.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Adda .

**Attrazioni storiche:** Villaggio Crespi d'Adda, Centrale Idroelettrica Tacconi a Trezzo d'Adda.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus c/o Chiesa di Presezzo 1,1 Km., Stazione FF.SS. di Ponte S. Pietro 2,80 km.

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A**

Porzione di villetta bifamiliare composta da un piano fuori terra e da uno interrato realizzata con struttura portante in cemento armato, orizzontamenti in laterocemento, chiusure perimetrali a cassa vuota, infissi di finestre in legno a vetrocamera protette da persiane in legno, canali di gronda e tubi pluviali in rame, facciate intonacate e tinteggiate. tetto a falde inclinate in cemento armato con soprastante manto di copertura in tegole. L'abitazione comprende, al piano rialzato, soggiorno, cucina, due camere e bagno per la superficie lorda di mq. 92 circa oltre a balcone della superficie di mq. 3,60 e giardino della superficie di mq. 190; al piano interrato, tre locali, e bagno per la complessiva superficie lorda di mq. 92. Completa la consistenza il locale in sottotetto della medesima superficie di mq. 92 con altezza variabile da zero a m. 1,80 (in colmo) accessibile dall'area scoperta tramite scala a pioli oltre all'autorimessa interrata, quest'ultima descritta nel corpo B del medesimo lotto.

L'accesso al fabbricato avviene da una strada a fondo chiuso che si diparte dalla Via Roma, a nord della S.P. 166.

Superficie complessiva di circa mq **469,00**

E' posto al piano: rialzato e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 701; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

## Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali       |                                                                                                                                          |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Copertura                         | tipologia: <b>a falde</b><br>materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                          |
| Componenti edilizie e costruttive |                                                                                                                                          |
| Cancello                          | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>ferro</b><br>apertura: <b>elettrica</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>     |
| Infissi esterni                   | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>legno</b><br>protezione: <b>persiane</b><br>materiale protezione: <b>legno</b> |



|                            |                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | condizioni: <b>sufficienti</b>                                                                                                                                                       |
| <i>Manto di copertura</i>  | materiale: <b>tegole in cotto</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                                                                                        |
| <i>Pareti esterne</i>      | materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b><br>coibentazione: <b>non accertata</b><br>rivestimento: <b>intonaco di cemento</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>             |
| <i>Pavim. Esterna</i>      | materiale: <b>porfido</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                                                                                                |
| <i>Pavim. Interna</i>      | materiale: <b>parquet incollato</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Note: intero piano rialzato ad accezione della cucina                                                             |
| <i>Pavim. Interna</i>      | materiale: <b>piastrelle di gres</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Note: cucina                                                                                                     |
| <i>Pavim. Interna</i>      | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: piano seminterrato                                                                               |
| <i>Plafoni</i>             | materiale: <b>gesso</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Note: diverse controsoffittature e ribassamenti                                                                               |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>legno massello</b><br>accessori: <b>senza maniglione antipanico</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: sopra luce |
| <i>Rivestimento</i>        | ubicazione: <b>bagno</b><br>materiale: <b>intonaco a gesso</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                                                           |
| <i>Rivestimento</i>        | ubicazione: <b>cucina</b><br>materiale: <b>ceramica</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                                                                  |
| <i>Scale</i>               | posizione: <b>a rampe parallele</b><br>rivestimento: <b>piastrelle di ceramica</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                                       |
| <b>Impianti</b>            |                                                                                                                                                                                      |
| <i>Citofonico</i>          | tipologia: <b>audio</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>con certificato di collaudo</b>                                                                          |
| <i>Termico</i>             | tipologia: <b>autonomo</b><br>alimentazione: <b>metano</b><br>diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Note: piano rialzato ed seminterrato         |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| <b>Impianto elettrico:</b>              |          |
| <i>Esiste impianto elettrico</i>        | SI       |
| <b>Riscaldamento:</b>                   |          |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI       |
| <i>Tipologia di impianto</i>            | autonomo |

|                                                      |          |
|------------------------------------------------------|----------|
| Stato impianto                                       | buono    |
| Potenza nominale                                     | non nota |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                   | 1999     |
| Esiste la dichiarazione di conformità                | SI       |
| <b>Condizionamento e climatizzazione:</b>            |          |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO       |
| <b>Impianto antincendio:</b>                         |          |
| Esiste impianto antincendio                          | NO       |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

Autorimessa interrata della superficie netta di mq. 15, afferente all'abitazione descritta al corpo A, rifinita

Pag. 10

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

con porta in lamiera di ferro basculante e pavimento in gres.

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 702; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

#### Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive |                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Pavim. Interna</i>             | materiale: <b>piastrelle di gres</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>                                                                                        |
| <i>Portone di ingresso</i>        | tipologia: <b>porta in lamiera basculante manuale</b><br>materiale: <b>ferro</b><br>accessori: <b>senza maniglione antipanico</b><br>condizioni: <b>buone</b> |

#### Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico:                                         |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| <i>Esiste impianto elettrico</i>                            | SI |
| Riscaldamento:                                              |    |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>                     | NO |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>                | NO |
| Condizionamento e climatizzazione:                          |    |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | NO |
| Impianto antincendio:                                       |    |
| <i>Esiste impianto antincendio</i>                          | NO |





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione in villini [A7] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Roma 91/c**

**Numero pratica: 115/97**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di casa bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/12/1997 al n. di prot. ///

Rilascio in data 07/02/1998 al n. di prot. ///

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Roma 91/c**

**Numero pratica: 115/97-DIA/98**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: variante alla CE 115/97

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/06/1998 al n. di prot. 5437

Abitabilità/agibilità in data 27/09/1999 al n. di prot. 16/98

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage o autorimessa [G] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Roma 91/c**

**Numero pratica: 115/97**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di casa bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/12/1997 al n. di prot. ///

Rilascio in data 07/02/1998 al n. di prot. ///

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Roma 91/c**

**Numero pratica: 115/97-DIA/98**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: variante alla CE 115/97

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/06/1998 al n. di prot. 5437

Abitabilità/agibilità in data 27/09/1999 al n. di prot. 16/98

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione in villini [A7] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Roma 91/c**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

AL PIANO RIALZATO: chiusura delle finestre delle dimensioni di cm. 40x270 delle due camere da letto, demolizione dei muri di separazione tra ingresso / disimpegno e soggiorno, lievi spostamenti dei muri divisorii interni, realizzazione di tramezzi in cartongesso;

AL PIANO SEMINTERRATO: variazioni delle dimensioni delle aperture delle finestre dei locali, trasformazione del locale cantina in bagno, lieve spostamento dei muri divisorii interni, realizzazione di muri e tramezzi in cartongesso.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Pianta, prospetti e sezioni

| Oneri di regolarizzazione       |            |
|---------------------------------|------------|
| Scia in sanatoria               | € 2.000,00 |
| Oblazione                       | € 1.000,00 |
| <b>Totale oneri: € 3.000,00</b> |            |

Note: L'istanza di sanatoria prevista per il presente corpo A comprende anche la regolarizzazione delle difformità dell'autorimessa descritta nel corpo B

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Difformità regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia.

**Identificativo corpo: B.****Garage o autorimessa [G] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Roma 91/c**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Gli elaborati di progetto approvato riportano per l'autorimessa un'altezza di m. 2,20. L'autorimessa è stata invece realizzata con un'altezza netta interna di m. 2,30. Lieve differenza tra le dimensioni approvate e quelle realizzate.

Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria in estensione a quanto già previsto per il corpo A

Descrizione delle opere da aggiornare: piante e sezioni

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.****Abitazione in villini [A7] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Roma 91/c**

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Norme tecniche di attuazione:    | art. 18 N.T.A. Ambiti residenziali consolidati B1. Parametri urbanistici ed edilizi - Modificazioni degli edifici esistenti Le modificazioni degli edifici esistenti sono disciplinate dalle presenti norme. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione sono sempre ammessi. Per tutti gli edifici gli interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3, della Lr. 12/2005 e s.m.i. (con possibilità di operare la monetizzazione dei medesimi). Per interventi su edifici esistenti, compresi quelli oggetto di ristrutturazione e sostituzione edilizia, è confermato il preesistente volume vuoto per pieno, |



|                                                                 |                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                                                 | ampliabile o incrementabile una tantum fino al massimo del 20%. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                                              |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                                              |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                                              |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 0,4 mq SLP/mq. SF                                               |
| Rapporto di copertura:                                          | 50%                                                             |
| Altezza massima ammessa:                                        | 11,00 m.                                                        |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                                                              |

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

**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Roma 91/c**

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano Governo del Territorio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | art. 18 N.T.A. Ambiti residenziali consolidati A. Definizione Insieme di aree precedentemente edificate e urbanizzate nelle quali l'edificazione è consolidata ma all'interno delle quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. A norma di quanto disposto dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, gli Ambiti residenziali consolidati sono classificati in zona omogenea B. B1. Parametri urbanistici ed edilizi - Modificazioni degli edifici esistenti Le modificazioni degli edifici esistenti sono disciplinate delle presenti norme. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione sono sempre ammessi. Per tutti gli edifici gli interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3, della Lr. 12/2005 e s.m.i. (con possibilità di operare la monetizzazione dei medesimi). Per interventi su edifici esistenti, compresi quelli oggetto di ristrutturazione e sostituzione edilizia, è confermato il preesistente volume vuoto per pieno, ampliabile o incrementabile una tantum fino al massimo del 20%. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 0,4 mq SLP/mq. SF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Rapporto di copertura:                                          | 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Altezza massima ammessa:                                        | 11,00 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Roma 91/c**



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

**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Roma 91/c**

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



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **29/11/2006**. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **29/11/2006**. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 29/11/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 270000; Importo capitale: € 150000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di precetto; A rogito di OMISSIS in data 06/04/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/04/2021 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 29/11/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 270000; Importo capitale: € 150000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di precetto; A rogito di OMISSIS in data 06/04/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/04/2021 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 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 in villini [A7] sito in Bonate Sopra (BG), Via Roma 91/c**

Nessun ulteriore gravame accertato

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Bonate Sopra (BG), Via Roma 91/c**

Nessun ulteriore gravame accertato

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Bonate Sopra (BG), Via Roma 91/c**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Bonate Sopra (BG), Via Roma 91/c**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo: A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato con riferimento all'attualità si sono elaborati valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti dell'immobile in esame con altri aventi analoghe o sufficientemente prossime caratteristiche, dei quali sono noti i prezzi correntemente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento al parametro "metro quadrato di superficie lorda vendibile". Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo tuttavia conto delle peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.-

| Destinazione                        | Parametro              | S.L.P.        | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| locali principale al piano rialzato | sup lorda di pavimento | 92,00         | 1,00         | 92,00                  |
| balcone                             | sup lorda di pavimento | 3,00          | 0,33         | 0,99                   |
| giardino esclusivo                  | sup lorda di pavimento | 190,00        | 0,10         | 19,00                  |
| piano seminterrato                  | sup lorda di pavimento | 92,00         | 0,70         | 64,40                  |
| ripostiglio in sottotetto           | sup lorda di pavimento | 92,00         | 0,10         | 9,20                   |
|                                     |                        | <b>469,00</b> |              | <b>185,59</b>          |

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Identificativo corpo: B****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato con riferimento all'attualità si sono elaborati valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti dell'immobile in esame con altri aventi analoghe o sufficientemente prossime caratteristiche, dei quali sono noti i prezzi correntemente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento al parametro "metro quadrato di superficie netta vendibile". Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo tuttavia conto delle peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.-

| Destinazione          | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-----------------------|-----------|--------|--------------|------------------------|
| Autorimessa di mq. 15 | a corpo   | ///    | 1,00         | ///                    |
|                       |           |        |              | ///                    |

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: Intero Edificio



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Bonate Sopra (BG), Via Roma 91/c**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Bonate Sopra (BG), Via Roma 91/c**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato con riferimento all'attualità si sono elaborati valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti dell'immobile in esame con altri aventi analoghe o sufficientemente prossime caratteristiche, dei quali sono noti i prezzi correntemente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un dato parametro "metro quadrato di superficie lorda vendibile".

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo tuttavia conto delle peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.-

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bonate Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca delle quotazioni Immobiliari - Osservatorio immobiliare (O.M.I.)

Listino dei prezzi degli immobili per l'anno 2020 (F.I.M.A.A.);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo i dati forniti da OMI - edizione 2/200:

- prezzi al mq. variabili da € 1.150 a € 1.450 per le abitazioni di tipo civile - zona extraurbana

Secondo i dati forniti dal Listino dei Prezzi degli Immobili 2020 F.I.M.A.A.:

- prezzi al mq. variabili da € 1.100 a € 1.300 per le abitazioni recenti (5-20 anni);

Altre fonti di informazione: Locali agenzie immobiliari - siti internet.



## 12.3 Valutazione corpi:

**A. Abitazione in villini [A7]****Bonate Sopra (BG), Via Roma, 91/c**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 296.944,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato con riferimento all'attualità si sono elaborati valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti dell'immobile in esame con altri aventi analoghe o sufficientemente prossime caratteristiche, dei quali sono noti i prezzi correntemente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un dato parametro "metro quadrato di superficie lorda vendibile".

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo tuttavia conto delle peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.-

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| locali principale al piano rialzato               | 92,00                         | € 1.600,00             | € 147.200,00              |
| balcone                                           | 0,99                          | € 1.600,00             | € 1.584,00                |
| giardino esclusivo                                | 19,00                         | € 1.600,00             | € 30.400,00               |
| piano seminterrato                                | 64,40                         | € 1.600,00             | € 103.040,00              |
| ripostiglio in sottotetto                         | 9,20                          | € 1.600,00             | € 14.720,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 296.944,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 296.944,00              |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 296.944,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 296.944,00              |

**B. Garage o autorimessa [G]****Bonate Sopra (BG), Via Roma, 91/c**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 20.000,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato con riferimento all'attualità si sono elaborati valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti dell'immobile in esame con altri aventi analoghe o sufficientemente prossime caratteristiche, dei quali sono noti i prezzi correntemente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un dato parametro "metro quadrato di superficie lorda vendibile".

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo tuttavia conto delle peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.-

| <i>Destinazione</i>                       | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|-------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa                               | 1,00                          | € 20.000,00            | € 20.000,00               |
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo |                               |                        | € 20.000,00               |
| Valore corpo                              |                               |                        | € 20.000,00               |
| Valore accessori                          |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                 |                               |                        | € 20.000,00               |
| Valore complessivo diritto e quota        |                               |                        | € 20.000,00               |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|

|   |                                 |        |              |              |
|---|---------------------------------|--------|--------------|--------------|
| A | Abitazione in vil-<br>lini [A7] | 185,59 | € 296.944,00 | € 296.944,00 |
| B | Garage o auto-<br>rimessa [G]   | 1,00   | € 20.000,00  | € 20.000,00  |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 47.541,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 266.402,40

Valore diritto e quota € 266.402,40

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **266.402,40**

**Allegati**

Alleg. 1 - documentazione catastale

Alleg. 2 - variazione catastale prodotta dal CTU

Alleg. 3 - documentazione edilizia

Alleg. 4 - documentazione urbanistica  
documentazione fotografica

Bergamo, 22-10-2021

L'Esperto alla stima  
**Arch. Vincenzo Salvi**