



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 243/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti
Codice fiscale: RTSLLI69T58L388N
Studio in: Via del Colle 1 - 24069 Trescore Balneario
Telefono: 035944772
Email: studiorotasperti@gmail.com
Pec: lilia.rotasperti@archiworldpec.it





Beni in **Clusone (BG)**
Località/Frazione **Ponte della Selva**
Via A. Manzoni n. 43



INDICE

Lotto: 001 - monolocale con soppalco e posto auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - monolocale al piano terzo con soppalco e posto auto	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A - monolocale al piano terzo con soppalco e posto auto	5
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A - monolocale al piano terzo con soppalco e posto auto	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A - monolocale al piano terzo con soppalco e posto auto	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A - monolocale al piano terzo con soppalco e posto auto	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A - monolocale al piano terzo con soppalco e posto auto	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A - monolocale al piano terzo con soppalco e posto auto	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi	12
Adeguamenti e correzioni della stima	13
Prezzo base d'asta del lotto	13
Regime fiscale della vendita	13



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-11-2025 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti

Data nomina: 23-09-2025

Data giuramento: 27-07-2025

Data sopralluogo: 19-08-2025

Cronologia operazioni peritali: 27/07/2025: scaricato documenti Fascicolo; 23/07/2025: reperito visure storiche; 27/07/2025: reperito mappa catastale; 28/07/2025: reperito copia titolo di proprietà dal notaio; 28/07/2025: richiesto certificati del debitore al servizio demografico comunale; 28/07/2025: contattato l'amministratore condominiale; 29/07/2025: indagine urbanistica previsioni PGT; 31/07/2025: giuramento per incarico; 31/07/2025: reperito piante catastali; 27 e 31/07/2025: contattato n. due custodi (successivamente rinunciari) per concordare sopralluogo congiunto; 01/08/2025: contattato nuovo custode per concordare sopralluogo; 19/08/2025: sopralluogo all'immobile per rilievo; 15-09-2025: contattato tecnico incaricato della sanatoria dell'intero condominio e tecnico comunale per chiarimenti (risposta 2 ottobre 2025).



Beni in **Clusone (BG)**
Località/Frazione **Ponte della Selva**
Via A. Manzoni n. 43



Lotto: 001 - monolocale con soppalco e posto auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - monolocale al piano terzo con soppalco e posto auto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ponte della Selva, Via A. Manzoni n. 43

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: coniugato in regime di comunione legale dei beni con cittadina cinese, secondo il diritto di appartenenza.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS, (CF OMISSIS), Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni,

comune Clusone (C800), indirizzo Via Ponte Selva n. 14, piano S-1-2,

foglio 16, particella 2983, subalterno 27, categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie 23 mq, rendita € € 89,09

scheda catastale n. 21088 approvata il 30/11/1988.,

Derivante da: VARIAZIONE del 30/11/1988 in atti dal 14/02/1997 INTRODUZIONE RENDITA CATASTALE (n. 21088/1988); FRAZIONAMENTO del 30/11/1988 in atti dal 15/05/1990 DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE (n. 21088/1988).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non indicati nell'atto notarile.

Confini: prospetto su corte comune, a.u.i., a.u.i. e corridoio comune, a.u.i.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS, (CF OMISSIS), Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni,

comune Clusone (C800), indirizzo Via Ponte Selva n. 14, piano S-1-2,

foglio 16, particella 2983, subalterno 37, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie -, rendita € € 26,34

scheda catastale n. 21088/1988 approvata il 30/11/1988.,

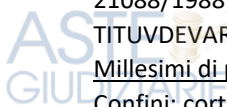
Derivante da: VARIAZIONE del 30/11/1988 in atti dal 14/02/1997 INTRODUZIONE RENDITA CATASTALE (n. 21088/1988); FRAZIONAMENTO del 30/11/1988 in atti dal 15/05/1990 DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE (n. 21088/1988).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non indicati nell'atto notarile.

Confini: corte comune su tre lati e posto auto a.u.i.sul rimanente.

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

Vi è corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.



2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari pignorate si trovano a Clusone, in Alta Val Seriana, a circa 35 km da Bergamo. Il condominio di cui fanno parte è posto lungo la SS671 - Via Manzoni in direzione di Clusone. E' collocato subito dopo il ponte che attraversa il fiume Serio, all'altezza del comune di Parre, in località Ponte della Selva. Pertanto risulta più vicino al centro di Parre rispetto al centro del comune di Clusone, cui territorialmente fa parte. La zona è prettamente residenziale, con presenza nelle vicinanze di attività commerciali di prima necessità e servizi alla persona, scuole pubbliche, piscina, ecc... La fermata dell'autobus si trova proprio fuori dall'edificio di cui fa parte.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: albergo/ristorante (60 metri), panificio (50 metri), attività commerciali (150 metri), poliambulatorio (150 metri), piscina in comune di Parre (1,5 km), oratorio del comune di Parre (1.50 km), banche (1,5 km), scuola primaria (a Parre) (1,5 km), scuola dell'infanzia (a Parre) (1,6 km), scuola secondaria di primo grado (a Ponte Nossa) (2 km), istituto secondario di secondo grado (a Clusone) (circa 7,5 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Clusone (centro a 4 km circa).

Attrazioni paesaggistiche: Montagne dell'Alta Valle Seriana.

Attrazioni storiche: Clusone.

Principali collegamenti pubblici: fermata d'autobus di fronte all'edificio

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - monolocale al piano terzo con soppalco posto auto**

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di una palazzina di vecchia data, ristrutturata nel 1987, composta da n. 27 abitazioni e n. 2 uffici, oltre a cantine posti auto scoperti esclusivi.

L'edificio è di 4 piani sopra il livello strada più due piani sottostrada (conteggiando il piano soppalco interno alle mansarde), essendo il cortile sul retro della palazzina a quota inferiore della strada. L'area scoperta condominiale è confinante con l'alveo del fiume Serio e vi sono ubicati i posti auto scoperti di proprietà esclusiva, tra cui anche quello pignorato.

L'edificio è privo di ascensore e servito da unico vano scala interno.

Il piccolo monolocale in oggetto è posto al piano terzo, è termoautonoma, riscaldato per mezzo di un solo radiatore ad aria alimentato a metano posto sotto la finestra, con acqua calda sanitaria fornita da caldaia a metano a camera libera. E' presente anche un caminetto a legna, attualmente murato. Il piano cottura è alimentato a metano.

L'alloggio è illuminato da una finestra e n. 2 lucernari. Il soffitto mansardato è rivestito in perline di legno; i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, gli infissi sono in legno. Il bagno è illuminato da lucernario, dotato di wc, doccia e lavabo, è assente l'antibagno.

Le finiture ed impianti risalgono al 1988 circa, anno di ristrutturazione generale dell'edificio. E' presente, ed autorizzato, un soppalco in legno che si estende per oltre la metà della superficie dell'alloggio, da considerarsi superficie accessoria in ragione della sua bassa altezza, pari a 2,10 m considerando la pozione con altezza superiore a 1,50 m. L'altezza media ponderale dell'alloggio è invece pari a 2,60 m, con un' altezza sotto il soppalco pari a 2,32 m (sotto travetto). La superficie commerciale del monolocale con soppalco è di 25,55 mq. circa. Si vuole evidenziare che l'alloggio così come allo stato di fatto e considerate le tolleranze introdotte dal salvacasa (art. 34-bis DPR 380/01), è stato a suo tempo autorizzato con deroga alle norme igienico sanitarie (l'assenza dell'antibagno, le superfici ed altezze utili inferiori a quelle minime prescritte). Essendo privo di agibilità, si dovrà presentare domanda di agibilità tardiva, la quale verrà rilasciata solo a condizione si effettuino unicamente interventi di manutenzione ordinaria (come definita dall'art. 6 DPR 380/01), qualsiasi intervento di modifica straordinaria farà scattare l'obbligo di adeguamento alle norme

igienico sanitarie vigenti, considerato che è molto improbabile che ATS rilasci una nuova deroga. Il posto auto esclusivo è collocato nel cortile condominiale sul retro dell'edificio, al momento è privo di elementi che lo individuino ma è già stata deliberata la posa di binderi a delimitazione dei posti auto.

Superficie commerciale di circa mq **25,55 mq**

E' posto al piano: terzo e quarto-soppalco

L'edificio è stato costruito nel: edificio di epoca remota, probabilmente edificato nell'arco temporale dal 1904 al 1924 (compare nella tav 14 del PGT del 1987)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984/1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 27; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 m media ponderale - il soppalco invece h media 2,10 (per porzione soppalco con h maggiore 1,50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La palazzina è di vecchia data e ristrutturata nel 1988, risulta discretamente mantenuta a livello condominiale.

Il monolocale presenta finiture ed impianti presumibilmente risalenti alla stessa epoca della ristrutturazione generale. Essendo l'alloggio abbandonato da alcuni anni, non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti; dall'esame visivo non sono evidenti danni alle murature e alle finiture e neppure è stata notata la presenza di infiltrazioni d'acqua o di muffa.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	presumibilmente 1987, dai terminali dell'impianto appare obsoleto.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	funzionamento da verificare.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	n. 1 radiatore ad aria calda, posto a parete, alimentato a metano
Stato impianto	funzionamento da verificare
Epoca di realizzazione/adeguamento	non è dato sapere, alla vista risulta obsoleto, le tubazioni esterne del gas non sono in rame.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l'acqua calda sanitaria è ottenuta per mezzo di caldaia murale a metano a "camera aperta" (fiamma libera) non a norma di legge, posta nella zona cottura. Inoltre non è stato trovato il foro per l'apertura fissa di ricambio d'aria obbligato in caso di piani cottura alimentati a metano. Si segnala che è inoltre presente un caminetto ma non funzionante in quanto murato.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 6/1984

Intestazione: OMISSIS, poi volturato a OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato
 Oggetto: ristrutturazione
 Presentazione in data 09/09/1983 al n. di prot. 6471
 Rilascio in data 11/02/1984 al n. di prot. 6471

Numero pratica: 89/1987

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo
 Per lavori: variante in sanatoria alla concessione edilizia 6/1984 per ristrutturazione di fabbricato.
 Oggetto: ristrutturazione
 Rilascio in data 17/07/1987 al n. di prot. 4587.

Numero pratica: 5200/1988

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: variante in sanatoria
 Per lavori: variante in sanatoria alla concessione edilizia 6/1984 per formazione nuovi lucernari al piano sottotetto.
 Oggetto: variante in sanatoria
 Presentazione in data 06/07/1988 al n. di prot. 5200
 Rilascio in data 24/08/1988 al n. di prot.
 NOTE: Rilascio parere favorevole ASL il 24/08/1988.

Intestazione: OMISSIS
 Per lavori: cambio parziale di destinazione d'uso da ristorante a ufficio
 Oggetto: cambio d'uso parziale
 NOTE: rinvenute solo le tavole datate 24/10/1988.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - monolocale al piano terzo con soppalco e posto auto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ponte della Selva, Via A. Manzoni n. 43

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: EDIFICIO CONDOMINIALE - Come evidenziato anche nella "Relazione di verifica regolarità urbanistica relativamente alle parti comuni" commissionata dal Condominio ad un tecnico e da questi gentilmente inviati, sono presenti diverse difformità riguardanti la posizione ed il numero delle aperture di facciata, la conformazione del vano scala interno e la presenza di lucernari non autorizzati in copertura, oltre ad altre difformità esterne, tra cui il marcapiano, la zoccolatura e la conformazione della scala esterna. Le difformità non riguardano la superficie e volume dell'edificio. Siccome l'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, prima della domanda di sanatoria sarà necessario ottenere il parere di compatibilità paesaggistica. Le spese tecniche e sanzioni andranno suddivise tra i condomini, qualora venisse deliberata la presentazione della pratica di sanatoria. MONOLOCALE PIGNORATO - Quanto al monolocale oggetto di pignoramento, ho rilevato le seguenti difformità: dei lucernari abusivi nella copertura, indicati nella Relazione di verifica del condominio, n. 2 servono ad illuminare il monolocale in oggetto (in aggiunta al lucernario esistente e autorizzato dalla variante in sanatoria n. 5200/1988) che, come anzidetto, fanno parte delle opere da sanare con la sanatoria condominiale. Le dimensioni interne dell'alloggio (superfici utili dei locali, del soppalco e le altezze) corrispondono a quelle indicate nella tavola di progetto autorizzato, con piccoli scostamenti che non costituiscono difformità da sanare (ma solo da asseverare da parte di tecnico incaricato), essendo classificabili nelle tolleranze costruttive del 6% (art. 34-bis comma 1-bis lettera d-bis) DPR 380/2001. Sono state rilevate altre minime differenze, che non determinano aumento del valore venale del monolocale e rientranti nelle tolleranze esecutive in quanto errori grafici ecc.. (ai sensi del comma 2 art. 34-bis DPR 380/2001 e quindi non necessitano di sanatoria onerosa ma solo di asseverazione). Queste sono: la foratura del soppalco posta in diversa posizione rispetto a come indicato nella variante in sanatoria 5200/1988, con scala fissa in luogo della "scala retrattile" autorizzata; il caminetto a legna (murato), non autorizzato; la presenza di un pilastro nella parete divisoria in lato ovest e di riseghe esistenti al piano soppalco non indicati nella variante in sanatoria citata. Si rimanda al raffronto delle allegate tavole di rilievo con quelle della variante in sanatoria 5200/1988.

Regolarizzabili mediante: istanza di accertamento di compatibilità paesistica più SCIA in sanatoria per le dif-

formità delle parti comuni condominiali. Asseverazione tolleranze costruttive ed esecutive nell'ambito di presentazione di richiesta agibilità dell'alloggio.

Oneri di regolarizzazione	
sanatoria difformità edilizie parti comuni, previa istanza di accertamento compatibilità paesistica. Stima indicativa per ripartizione spesa su base millesimi di proprietà	€ 200,00
Richiesta tardiva dell'agibilità dell'alloggio e contestuale asseverazione tolleranze costruttive ed esecutive, spese tecniche indicative al netto della spesa per ottenere le Dichiarazioni di conformità impianto elettrico, del gas e riscaldamento.	€ 2.500,00
Sanzione per la richiesta tardiva dell'agibilità (co. 3 art. 24 DPR 380/2001	€ 464,00
Denuncia di variazione catastale per il monolocale, compresi diritti catastali	€ 670,00
Totale oneri: € 3.834,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si vuole evidenziare, come già riferito nel paragrafo Descrizione, che l'alloggio così come allo stato di fatto e considerate le tolleranze introdotte dal salvacasa (art. 34-bis DPR 380/01), è stato a suo tempo autorizzato con deroga alle norme igienico sanitarie (l'assenza dell'antibagno, le superfici ed altezze utili inferiori a quelle minime prescritte). Essendo privo di agibilità, si dovrà presentare domanda di agibilità tardiva, la quale verrà rilasciata solo a condizione si effettuino unicamente interventi di manutenzione ordinaria (come definita dall'art. 6 DPR 380/01)., qualsiasi intervento di modifica straordinaria farà scattare l'obbligo di adeguamento alle norme igienico sanitarie vigenti, considerato che è molto improbabile che ATS rilasci una nuova deroga.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - monolocale al piano terzo con soppalco e posto auto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ponte della Selva, Via A. Manzoni n. 43

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 21 del 08/07/2025
Zona omogenea:	Aree di supporto della percezione ambientale e paesistica. L'edificio è inserito come "Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee., categori
Norme tecniche di attuazione:	articolo 72 delle Norme del Piano delle Regole del PGT: 1. Le aree oggetto del presente articolo sono dichiarate di particolare interesse ambientale e paesistico e finalizzate al mantenimento e al miglioramento dello stato dei luoghi. 2. In tali ambiti è vietato l'inserimento di qualsiasi nuova costruzione, ivi comprese quelle destinate a residenza degli aventi titolo ai sensi della L.R. n. 12/2005. 3. Sono ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi di cui all'art. 3 let tere a,b,c, del DPR 380/2001 al fine del miglioramento della qualità funzionale e dei caratteri architettonici degli edifici, soprattutto agli effetti di una maggiore compatibilizzazione con i caratteri ambientali e paesistici; sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che la ristrutturazione, quando riferita anche all'intero involucro edilizio esterno preveda la definizione di proposte progettuali migliorative ai fini della compatibilità ambientale e paesistica e la collocazione dei volumi in ampliamento sia concordata preventivamente con l'Amministrazione nell'ambito di un progetto preventivo. 4. La Tavola PDR.04 – Contesti inerenti emergenze di valenza paesistica a rischio di compromissione e aree critiche individua le situazioni specifiche di criticità paesaggistica e la relativa disciplina di intervento, di seguito elencate con le proprie criticità ed eventualmente prescrizioni:(OMISSIS perché non pertinente)..... 2, Ambito dei tornanti, l'ingresso a Clusone dal fondovalle: per chi arriva a Clusone percorrendo la strada di fondovalle, il paesaggio che si per-

	cepisce percorrendo i tornanti che superano il dislivello esistente tra il Ponte Selva e la Piana di Clusone è particolarmente significativo, in quanto rappresenta l'ingresso principale alla Località. Lungo i tornanti di questo tratto di strada gli elementi assumono una visibilità notevole sia per chi guarda dal basso, sia per chi scende dall'alto. Risulta quindi importante che questo ambito sia oggetto di interventi molto attenti di riqualificazione paesistica, relativi anche ai segni minori e più effimeri, che però possono assumere un protagonismo percettivo indesiderato.(OMISSIS perchè non pertinente).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - monolocale al piano terzo con soppalco e posto auto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ponte della Selva, Via A. Manzoni n. 43

Informazioni in merito alla conformità catastale: La planimetria catastale del posto auto è conforme. Quella dell'alloggio rispecchia lo stato dei luoghi anche se con alcune inesattezze di rappresentazione grafica, che però sono irrilevanti ai fini della determinazione di categoria, classe e rendita catastale. Pertanto è possibile evitare la variazione catastale ai fini della vendita (come indicato dalla Circ. 02/2010 dell' Agenzia delle Entrate). Più precisamente tali differenze sono: il lucernario indicato al piano quarto (soppalco) è in posizione sbagliata e nella pianta del piano terzo non sono raffigurati i n. 2 lucernari esistenti; manca inoltre la rappresentazione della scaletta in legno al soppalco. Vi sono anche imprecisioni nell'indicazione delle altezze interne, le quali, trattandosi di soffitto mansardato, sono varie, mentre nella planimetria catastale del piano terzo viene indicato genericamente 2,40 metri, come se tutto il monolocale avesse soffitto piano (2,40 di fatto corrisponde all'altezza della zona sotto il soppalco). Per quanto riguarda le altezze del piano quarto-soppalco, quella all'imposta è indicata 1,70 m laddove di fatto è 1,25 m circa. Infine, non è indicato il caminetto in muratura esistente. Si raffronti la planimetria catastale con il rilievo allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario dal 13/05/1989 al 06/06/2008:

OMISSIS in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS; OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS; per la quota intera della piena proprietà.

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

Note: Per acquisto da OMISSIS

Titolare/Proprietario dal 06/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i):

OMISSIS, coniugato in regime di comunione legale dei beni con cittadina cinese secondo il diritto di appartenenza; per la quota intera della piena proprietà. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole trascritta a OMISSIS n. OMISSIS del OMISSIS:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 10/06/2025 ai nn. OMISSIS

- Iscrizione di ipoteca iscritta a OMISSIS n. OMISSIS del OMISSIS:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 60.000; Importo capitale: € 30.000; Note: a favore di OMISSIS, contro OMISSIS. Contro OMISSIS quale debitore non datore di ipoteca. Durata 15 anni. Grava su Clusone fg. 16 particella 2983 sub 27 e sub 37.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - monolocale al piano terzo con soppalco e posto auto

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 - monolocale al piano terzo con soppalco e posto auto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Clusone (BG), Via A. Manzoni n. 43

non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 400,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: compenso al tecnico per verifica conformità edilizia, sistemazione cortile e posti auto, compreso ripristino recinzione, manutenzione di due terrazzi e ripristini (spesa complessiva prevista compreso IVA € 13.233) Quota di competenza delle u.i. pignorate:: 183,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2011,54. L'attuale debito ammonta a € 2.011,54 così suddiviso: gestione 2024/2025: € 410,65 gestione 2023/2024: € 568,19 gestione 2022/2023: € 754,16 anni precedenti: € 278,53

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): In atto notarile non si fa riferimento a millesimi di proprietà. Tuttavia, l'amministratore del condominio ex Biffi mi ha gentilmente riferito che i millesimi generali che competono alle u.i. pignorate corrispondono a 13,818. Le spese ordinarie a carico del condominio comprendono anche la fornitura di acqua potabile, la pulizia e illuminazione del vano scala e di altre parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

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: nessuno.

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - monolocale al piano terzo con soppalco e posto auto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell'edificio di abitazione è stato determinato computando la superficie lorda, cioè comprensiva dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati per l'intero spessore se confinanti con l'esterno e per 1/2 del loro spessore se a confine con altre u.i. Il soppalco, come da consuetudine, è stato conteggiato per la sola porzione con altezza superiore a 1,50 mt. In considerazione dell'altezza media di detta porzione di

soppalco, pari a soli 2,10 m, il soppalco non può che essere considerato come superficie accessoria, e pertanto ragguagliata al 60%. Si precisa che il rilievo effettuato potrebbe non essere completamente preciso per la difficoltà riscontrata dovuta agli ingombri sparsi ovunque nell'alloggio. Invece la superficie del posto auto scoperto di proprietà esclusiva indicata in perizia è quella catastale ma la valutazione è stata fatta a corpo e non a misura.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
monolocale al piano terzo	sup lorda di pavimento	21,85	1,00	21,85
soppalco (sola porzione con H>=1,50 m)	sup lorda di pavimento	6,15	0,60	3,69
		28,00		25,54

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2- 2024

Zona: Clusone zona periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: unità immobiliare facente parte di edificio condom

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 860

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Accessori:

A - monolocale al piano terzo con soppalco e posto auto
1. posto auto scoperto di proprietà esclusiva

Identificato al n. Comune di Clusone, Catasto Fabbricati, foglio 16 particella 2983 sub 37

Posto al piano secondo sottostrada

Composto da posto auto scoperto con pavimentazione in ghiaia

Sviluppa una superficie complessiva di 10 mq (come indicato in visura catastale)

Destinazione urbanistica: Fascia di rispetto del fiume Serio e zona classificata come: "Areali di supporto della percezione ambientale e paesistica"

Valore a corpo: € **3000**

Note: posto auto scoperto esclusivo, accessibile dal cortile condominiale posto sul retro dell'edificio, tramite rampa carrabile. E' collocato in prossimità del confine nord est della particella 2983. Al momento non risulta distinguibile dal circostante cortile condominiale perché non vi sono paletti o differente pavimentazione a circoscriverlo. Però nell'ultima assemblea condominiale, del luglio 2025, è stato deliberato di delimitare i posti auto con binderi ed aggiungere nuova ghiaia. E' pure stato deliberato di ripristinare la recinzione a confine del cortile condominiale (particella 2983), divelta a causa dello straripamento del fiume Serio.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni immobiliari costituenti il lotto non sono comodamente né convenientemente divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Dopo che il custode giudiziario ha effettuato l'accesso forzoso e sostituito la serratura del monolocale, in data 18 agosto 2025 ho effettuato il rilievo dei beni immobiliari pignorati.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta con metodo comparativo-sintetico prendendo a riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture. La stima del valore del posto auto è stata fatta a corpo e non a misura.

Sono state prese informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate delle aree di Bergamo e provincia e Listino Prezzi Immobili della Provincia di Bergamo edito da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) per immobili in condizioni di ordinarietà nella stessa zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Clusone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona.;

Altre fonti di informazione: Amministratore Condominiale, tecnico incaricato dal condominio della conformità edilizia dell'edificio..

12.3 Valutazione corpi:

A - monolocale al piano terzo con soppalco e posto auto. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso posto auto scoperto di proprietà esclusiva Clusone (BG), Via A. Manzoni n. 43

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.986,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
monolocale al piano terzo	21,85	€ 900,00	€ 19.665,00
soppalco (sola porzione con H>=1,50 m)	3,69	€ 900,00	€ 3.321,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.986,00
Valore Finale			€ 22.986,00
Valore corpo			€ 22.986,00
Valore accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 25.986,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.986,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me-	Valore diritto e
----	----------	------------------	-------------------	------------------

			valore medio ponderale	quota
A - monolocale al piano terzo con soppalco e posto auto	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso posto auto scoperto di proprietà esclusiva	25,54	€ 25.986,00	€ 25.986,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.834,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 21.152,00

Valore diritto e quota

€ 21.152,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 21.152,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita è esente dall'applicazione dell'imposta IVA dato che si applica il regime previsto dall'art. 1, nota II bis, della tariffa, parte prima, allegata al testo Unico delle disposizioni sull'imposta di registro (DPR 26 aprile 1986 n. 131) e s.m.i., giacché il trasferimento è effettuato da parte di soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione di casa di abitazione non di lusso.

Allegati

1. Elaborato planimetrico e elenco subalterni
2. Piante catastali
3. visure storiche Catasto Fabbricati
4. Dichiarazione Servizio Anagrafe
5. Titolo di proprietà
6. Permessi edilizi (stralci significativi)
7. Certificato Idoneità Statica
8. Documentazione fotografica
9. Tavole 1 e 2 di rilievo.

10-10-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Lilia Rota Sperti