



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 291/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Vittorio Nava
Codice fiscale: NVAVTR69T06A246P
Studio in: Via Baioni 23/b - 24123 Bergamo
Telefono: 035667882
Email: info@studiotecniconava.it
Pec: vittorio.nava@geopec.it



Beni in **Bonate Sopra (BG)**
Località/Frazione **Ghiaie**
via Don C. Votali, 3/A

INDICE

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Abitazione con box	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Abitazione con box	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Abitazione con box	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Abitazione con box	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Abitazione con box	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: Abitazione con box	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: Abitazione con box	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi	14
Adegamenti e correzioni della stima	15
Prezzo base d'asta del lotto	15
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-12-2024 alle 10:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Vittorio Nava
Data nomina: 05-07-2024
Data giuramento: 10-07-2024
Data sopralluogo: 16-07-2024
Cronologia operazioni peritali:

1. Accesso al portale SISTER per reperimento visura catastale, ipotecaria e planimetrie in data 12/07/2024.
2. Richiesta certificati anagrafici in data 30/09/2024.
3. 1° Sopralluogo con custode in data 16/07/2024.
4. 2° Sopralluogo con custode in data 31/08/2024 eseguito accesso forzoso.
5. Richiesta di accesso agli atti in comune di Bonate Sopra in data 01/10/2024.
6. Richiesta documentazione amministratore di condominio in data 01/10/2024.
7. Sopralluogo presso l'ufficio tecnico per visione documentazione in data 09/10/2024.



Beni in **Bonate Sopra (BG)**
Località/Frazione **Ghiaie**
via Don C. Votali, 3/A



Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione con box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ghiaie, via Don C. Votali, 3/A

Note: L'abitazione è di tipo economico e, vista la conformazione dello stesso, si ritiene che non possa essere suddiviso in più lotti.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMIS-SIS. Dati desunti dalla visura catastale.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMIS-SIS. Dati desunti dalla visura catastale.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. OMISSIS nato in BULGARIA (EE) il 07/01/1975 - C.F. OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS. 2. OMISSIS nata in BULGARIA (EE) il 16/07/1977 - C.F. OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS., foglio 6, particella 3491, subalterno 707, scheda catastale Prot. 216313 del 26/06/2002, indirizzo Via Don C. Vitali, 3/a, piano Primo, comune Bonate Sopra, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 57 mq, rendita € Euro 185,92

Derivante da: VARIAZIONE del 26/06/2002 Pratica n. 216313 in atti dal 26/06/2002 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8524.1/2002).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 112,32 desunti dalla tabella dei millesimi generali fornita dall'amministratore di condominio.

Confini: A nord verso altra proprietà sub.706, a est e a sud con affaccio verso cortile comune, mentre a ovest verso B.C.N.C. sub.703 quali scala e corridoio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. OMISSIS nato in BULGARIA (EE) il 07/01/1975 - C.F. OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS. 2. OMISSIS nata in BULGARIA (EE) il 16/07/1977 - C.F. OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS., foglio 6, particella 3491, subalterno 708, scheda catastale Prot. 216313 del 26/06/2002, indirizzo Via Don C. Vitali, 3/a, piano Seminterrato, comune Bonate Sopra, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie 23 mq, rendita € Euro 21,69



Derivante da: VARIAZIONE del 26/06/2002 Pratica n. 216313 in atti dal 26/06/2002 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8524.1/2002).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 18,89 desunti dalla tabella dei millesimi generali fornita dall'amministratore di condominio.

Confini: A nord verso altra proprietà sub.709, a est verso cortile B.C.N.C. sub.701, a sud verso altra proprietà sub.704 e a ovest verso altra proprietà sub.4.

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

I dati catastali corrispondono a quelli inseriti nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è situato in Via Don C. Vitali n.3/a nella frazione Ghiaie, in posizione centrale, del comune di Bonate Sopra e dista circa 3,5 Km da Ponte San Pietro e circa 13 Km da Bergamo capoluogo di provincia. Il comune di Bonate Sopra conta 10.073 abitanti ed è situato in zona pianeggiante ad una quota di 230 metri s.m.l., su una superficie di 6,15 Km² con una densità abitativa di 1.637,89 abitanti/km². Nello specifico la frazione Ghiaie conta circa 1.620 abitanti. La zona ove è ubicato l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è a carattere residenziale e si può rilevare la carenza dei negozi e servizi di prima necessità presenti invece nel comune di Bonate Sopra. L'unità oggetto del pignoramento fa parte di un edificio plurifamiliare edificato nel 1970.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (Buona), Negozi di prima necessità (Buoni quelli di Bonate Sopra), Supermercato (Discreta), Scuola dell'infanzia (Buona), Scuola primaria (Buona), Scuola secondaria di 1° grado (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ponte San Pietro.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Brembo e parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 50 mt, Stazione treni di ponte San Pietro 3 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Abitazione con box**

L'immobile è localizzato in via Don C. Vitali n.3/a in comune di Bonate Sopra (BG) frazione Ghiaie ed è posto al primo piano di un edificio a carattere prevalentemente residenziale edificato nel 1970.

Il fabbricato è edificato su due piani fuori terra e un seminterrato ed è costituito n.3 appartamenti, n.2 box, n.1 negozio e n.1 magazzino.

L'appartamento si trova in stato di abbandono ma in un discreto stato conservativo, prova ne è il ritrovamento di immondizia varia rinvenuta nel locale soggiorno/cottura e nel bagno.

La scala condominiale e le parti comuni si trovano in uno stato manutentivo buono, mentre a livello gronde sono evidenti segni d'infiltrazioni dal tetto con copertura in eternit.

Esternamente il fabbricato si presenta con facciate rivestite in piastrelle in ceramica fino al limite del piano terra per il lato nord e il lato est mentre tutta la parte restante del fabbricato è rivestita in intonaco colorato in tonalità marrone.

Le gronde sono in cemento armato gronde e presentano tracce d'infiltrazioni dal tetto che ha il manto di copertura in Eternit.

All'unità immobiliare si accede tramite il vano scala comune privo di ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **64,10**

E' posto al piano: **Primo**

L'edificio è stato costruito nel: **1970**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2002**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: --; ha un'altezza utile interna di circa m. **3,00**

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Come precedentemente indicato l'appartamento si trova in stato di abbandono ma in un discreto stato conservativo. E' composto da due locali principali quali soggiorno/cottura e camera da letto completato da un bagno, un disimpegno, un balcone e un box di pertinenza.

Le finiture dell'appartamento sono costituite da pavimenti e rivestimenti in ceramica, porta blindata e impianto citofonico. Impianto elettrico sezionato con interruttore differenziale salvavita, e differenziali per pre4se, luce e caldaia.

La caldaia è esterna sul balcone, mentre i caloriferi interni sono in alluminio con impianto di distribuzione munito di collettore.

Internamente all'appartamento si rilevano alcuni punti d'infiltrazione a soffitto in corrispondenza di quelle visibili (sulla gronda lato sud) dal balcone che si trovano proprio in corrispondenza di quelle interne.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone Note: Trattasi del cancello pedonale condominiale
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone Note: Trattasi del cancello carrale condominiale
Infissi esterni	tipologia: anta a battente singola e doppia materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: da normalizzare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e acciaio condizioni: buone Riferito limitatamente a: Porta blindata d'ingresso
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: Porte interne
Manto di copertura	materiale: eternit coibentazione: non rilevabile condizioni: non valutabile
Pareti esterne	materiale: non rilevabile coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco colorato condizioni: sufficienti

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone Note: Trattasi della porta condominiale di accesso al vano scala
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: angolo cottura materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Angolo cottura
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Bagno
<i>Scale</i>	posizione: a rampe rivestimento: granito condizioni: buone Note: Trattasi della scala condominiale di collegamento al piano primo
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non disponibile
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non disponibile
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: non disponibile
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: buone conformità: non disponibile
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: non disponibile

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stata reperita alcuna certificazione.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia murale e caloriferi in alluminio.
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	22 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Note	Non è stata reperita alcuna certificazione.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	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: Pratica edilizia n.98/1970 - Licenza Edilizia n.25 del 16/05/1970

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un negozio con abilitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/04/1970 al n. di prot.

NOTE: All'interno della pratica è stata ritrovata la relazione sull'abitabilità con parere favorevole dell'Ufficiale sanitario, ma non il certificato.

Numero pratica: Pratica edilizia n.66DIA/2002 - Prot. n.6115 del 31/05/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: Modifiche interne, formazione finestra vano scala e modifica barriera balcone.

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 31/05/2002 al n. di prot. 6115

Abitabilità/agibilità in data 27/07/2002 al n. di prot. 6741

NOTE: In merito all'abitabilità, nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bonate Sopra è stata rinvenuta una comunicazione del responsabile del servizio con oggetto "Richiesta certificato di abitabilità n.20/2002 Reg. Abi" nella quale si attesta la completezza della pratica. Non sono stati rinvenuti altri documenti in merito.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione con box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ghiaie, via Don C. Votali, 3/A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva la non esecuzione di un tavolato della lunghezza di 1 mt. all'ingresso dell'appartamento

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento planimetrico

Oneri di regolarizzazione	
CILA in sanatoria	€ 500,00
Sanzione	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si rileva la non esecuzione di un tavolato della lunghezza di 1 mt. all'ingresso dell'appartamento regolarizzabile mediante presentazione di CILA in sanatoria. Il box al sub. 708 risulta conforme.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione con box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ghiaie, via Don C. Votali, 3/A

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI (art.18 NTA PdR) 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 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 a tantum fino al massimo del 20%. B2. Parametri urbanistici ed edilizi - Modificazioni delle aree Parametri urbanistici: Indice fondiario: 0,4 mq. SLP/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora saturata. Parametri edilizi: - H massima: mt. 11,00 - rapporto di copertura: 50%; le aree libere devono essere sistemate a verde nel rispetto dei limiti della superficie drenante minima, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati nel presente articolo; - distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5; - distanza da confini privati: m. 5 o aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante; - distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del Pgt: * pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini; * pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto; - distanza da fabbricati: m. 10 o aderenza. E' sempre ammessa la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con la sistemazione a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 50%. Modificazioni delle aree per attività produttive in ambiti residenziali consolidati: Negli ambiti residenziali consolidati, gli insediamenti produttivi o artigianali non più attivi alla data di adozione del Piano possono essere trasformati all'uso residenziale (e funzioni compatibili), secondo i parametri sopra riportati. L'eventuale reperimento della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale correlata alla modifica di destinazione d'uso a funzioni residenziali, ovvero la relativa monetizzazione, devono essere oggetto di specifico atto unilaterale d'obbligo, da annettersi alla richiesta di rilascio del titolo edilizio abilitativo. Per le attività produttive in atto, purché non insalubri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie 20.09.74 e successive modificazioni e integrazioni, fino alla relativa riconversione alla destinazione residenziale prevista dal Piano, è consentita la prosecuzione dell'attività in corso; a tal fine, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ampliamento della SLP all'interno dell'involucro edilizio. La realizzazione di tali interventi, qualora com-

	portanti incremento delle SLP, deve essere preceduta dal deposito presso il Comune di idonea documentazione atta a comprovare l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio del correlato titolo edilizio abilitativo deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il richiedente si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni e a non utilizzare la SLP in ampliamento a favore di future utilizzazioni residenziali o altre destinazioni ammesse. Tale atto d'obbligo dovrà, altresì, declinare termini e modalità di soddisfacimento della dotazione di standard correlata alla SLP in incremento. C. Destinazioni d'uso: La destinazione d'uso prevalente è residenziale. Sono consentiti i servizi pubblici con esclusione dei locali di spettacolo sia pubblici che privati. È consentita, nel rispetto di quanto stabilito dal successivo Titolo III delle presenti Disposizioni attuative, l'allocazione di esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (tipologia merceologica alimentare e non alimentare da dislocarsi obbligatoriamente al piano terra), nonché di attività di artigianato di servizio e di funzioni terziarie, nel rispetto di quanto dettato in proposito nei successivi articoli delle presenti Disposizioni attuative. Sono, altresì, ammesse attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e pubblici esercizi, da ubicarsi al piano terra ed al primo piano degli edifici, nonché, in tutti i piani, attività turistico-ricettive e studi professionali, precisandosi, con riferimento agli studi medici e veterinari, che i medesimi possono trovare allocazione esclusivamente al piano terreno ed al primo piano. È ammessa la realizzazione di parcheggi, preferibilmente interrati, anche nella tipologia pluripiano. D. Modalità attuative: Titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire, SCIA, ovvero altro titolo edilizio disciplinato dalla normativa vigente). E' richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato nel caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, cambio di destinazione d'uso che modifichi il carico urbanistico. Previsto il Piano attuativo quando sono coinvolti più edifici o aree, anche in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità; analoga procedura si attua per gli interventi di trasformazione di attività produttive dismesse e di riconversione. La convenzione o atto d'obbligo sono approvati dalla Giunta Comunale su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale. L'amministrazione comunale, tramite apposito atto, può chiedere, per determinate trasformazioni territoriali in prossimità del Torrente Lesina, un approfondimento idrogeologico asseverato da redigersi a carico dell'operatore. In scheda ambito di trasformazione specifica. L'uso della Scia sostitutiva del Permesso di Costruire è consentita solo qualora, il PA, rechi precise disposizioni planivolumetriche, e quindi senza libere variazioni anche se consentite dalla Convenzione (art 23 comma 1 lettera C) del DPR 380/2001). È consentito il recupero dei sottotetti e il recupero dei vani locali seminterrati in conformità alla deliberazione di consiglio comunale vigente in materia. Gli ambiti di disciplina particolare sono ambiti del tessuto edificato ove è necessaria la realizzazione di servizi pubblici e per i quali si deve procedere all'attuazione mediante permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001. In tali aree si richiede un contributo di miglioria pari al 50% di quanto previsto dall'art. 6 delle Disposizioni attuative del Documento di Piano. La precisa delimitazione della superficie fondiaria disegnata su base cartografica (database topografico) e definite con computo Gis nelle successive tabelle sarà effettuata in sede progettuale, in perfezionamento rispetto alle effettive proprietà catastali, come identificate nel NCTU, piuttosto che all'effettivo e documentato stato di fatto dei luoghi o conseguenti alla compiuta cessione e/o realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche, con un possibile margine di variazione pari e non superiore al 5%. Suddette quantità ed estensioni sono da certificarsi in sede progettuale, e da rilevare mediante elaborazioni strumentali.
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 mt
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione con box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ghiaie, via Don C. Votali, 3/A

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva la non esecuzione di un tavolato della lunghezza di 1 mt. all'ingresso dell'appartamento sub.707.

Regularizzabili mediante: Variazione scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Rifacimento planimetria con eliminazione del tavolato non eseguito.

Oneri di regolarizzazione	
Variazione scheda catastale	€ 300,00
Totale oneri: € 300,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Si rileva la non esecuzione di un tavolato della lunghezza di 1 mt. all'ingresso dell'appartamento sub.707 regolarizzabile mediante variazione planimetrica. Il box al sub. 708 risulta conforme alla scheda catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/08/2002 al 29/04/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Nel ventennio preso in esame, le unità immobiliari di cui alla presente Esecuzione Immobiliare, sono state oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- Atto Notarile pubblico di compravendita a rogito atto Dott. OMISSIS Notaio in Bergamo del 29/04/2008 rep.68916/13539 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 26/05/2008 al n.20028 di formalità; favore: OMISSIS nato in Bulgaria il 07/01/1975 CF OMISSIS per i diritti di 1/2 di piena proprietà e OMISSIS nata in Bulgaria il 16/07/1977 CF OMISSIS per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: OMISSIS nata a Bergamo il 20/09/1973 CF OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Atto Notarile pubblico di compravendita a rogito atto Dott. OMISSIS Notaio in Calolziocorte del 02/08/2002 rep.43576/10896 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 21/08/2002 al n.27755 di formalità; favore:OMISSIS nata a Bergamo il 20/09/1973 CF OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: OMISSIS sede Mapello (BG) CF OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 29/04/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/05/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 192000,00; Importo capitale: € 128000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 26/03/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/10/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2433,44; Importo capitale: € 836,18.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 12/04/2013 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/04/2013 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/07/2015 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 13/06/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/06/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con box

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: Abitazione con box

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sopra (BG), via Don C. Votali, 3/A

Dalle verifiche eseguite il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00.

Essendo che gli esecutati sono da anni irreperibili, le spese relative alle gestioni ordinarie 2022/2023 e 2023/24 pari a Euro 256,58 la prima e Euro 302,22 la seconda, come anche quelle previste per la gestione 2024/2025 di Euro 355,00, non sono state imputate alle unità oggetto dell'esecuzione poichè sarebbero ricadute comunque sui restanti proprietari. Risulta esserci un debito pregresso inserito nei bilanci precedenti pari a Euro 15338,75.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): I millesimi sono stati desunti dalle tabelle dei millesimi generali di proprietà. Appartamento 112,32 Box 18,89

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

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 sono presenti vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Avvertenze ulteriori: Lo scrivente ha accertato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bonate Sopra (BG) che gli immobili non risultano essere oggetto di procedura di esproprio per pubblica utilità.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione con box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure delle superfici dei beni oggetto di pignoramento immobiliare sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite degli immobili; in seguito alle stesse si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
Balcone	sup lorda di pavimento	9,10	0,33	3,00
		64,10		58,00

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Bonate Sopra extraurbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150,00

Valore di mercato max (€/mq): 1450,00

Accessori:

Abitazione con box
1. Box

Identificato al n. --
Posto al piano Seminterrato
Composto da Vano unico
Sviluppa una superficie complessiva di 23,50 mq
Destinazione urbanistica: Autorimessa
Valore a corpo: € **12000**

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La natura degli immobili non rende conveniente la divisione in lotti funzionali in quanto si danneggerebbe la vendibilità del bene principale.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Al fine di formulare un corretto giudizio di stima sul valore degli immobili pignorati, lo scrivente perito estimatore ha considerato i seguenti elementi caratterizzanti:

- ubicazione, descrizione sommaria, stato di manutenzione e conservazione;
- dati metrici e determinazione della superficie commerciale;
- situazione urbanistica.

In seguito lo scrivente, tenuto conto che la visuale economica sotto la quale gli immobili debbano essere valutati sia quella del più probabile valore di mercato, ispirandosi però a criteri di massima prudenza, procederà alla scelta del criterio di stima più idoneo allo scopo della valutazione, in relazione al tipo di immobile da valutare e quindi alla stima degli immobili, riferita alla data della presente relazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bonate Sopra (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi degli immobili Bergamo (F.I.M.A.A.), Listino Valore Casa, Osservatorio Immobiliare, portali del settore.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1300,00.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione con box. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box Bonate Sopra (BG), via Don C. Votali, 3/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	55,00	€ 1.300,00	€ 71.500,00
Balcone	3,00	€ 1.300,00	€ 3.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.400,00
Valore corpo			€ 75.400,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 87.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con box	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	58,00	€ 87.400,00	€ 87.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.800,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 85.600,00

Valore diritto e quota

€ 85.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 85.600,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita ricade nel regime fiscale della Tassa di Registro.

Allegati

ALLEGATI.pdf

LOTTO 001

Allegato 1 - Estratto mappa, visure e planimetrie catastali

Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI_PRIVACY.pdf

LOTTO 001

Allegato 1 - Estratto mappa, visure e planimetrie catastali

Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI.zip

Fotografie e immagini visure e schede catastali

Bergamo, 05-11-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Vittorio Nava

