



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 432/2024

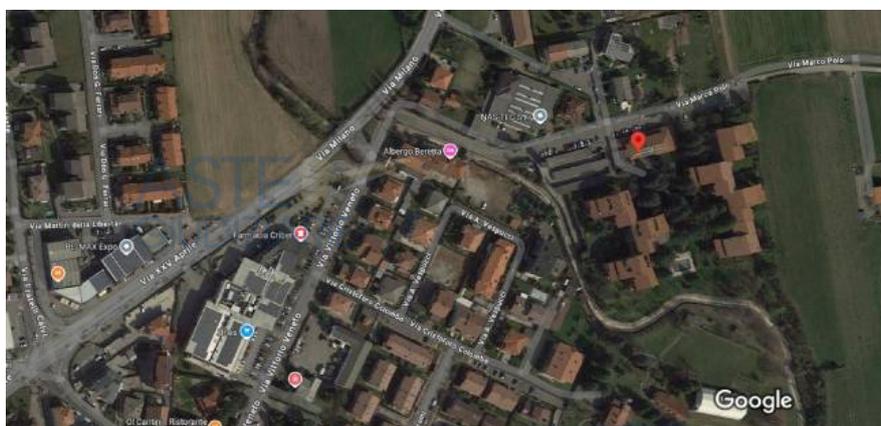


PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Ferrari

Codice fiscale: FRRFBA70H02A794N

Studio in: via Brignoli 12 - 24124 Bergamo

Telefono: 035 231085

Fax: 035 231085

Email: fb2arch@alice.it

Pec: fabio.ferrari@archiworldpec.it



INDICE**Lotto: 001 - abitazione**

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

2. DESCRIZIONE.....	14
DESCRIZIONE GENERALE.....	14
Corpo: B.....	14
3. PRATICHE EDILIZIE.....	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	15
Corpo: B.....	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	16
Corpo: B.....	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	16
Corpo: B.....	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	16
Corpo:.....	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	17
Corpo: B.....	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	17
Corpo: B.....	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	17
11. STATO DI POSSESSO.....	18
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	18
Criterio di stima.....	18
Fonti d'informazione.....	18
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19

Lotto: 002 - autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	7
Corpo: A.....	7
2. DESCRIZIONE.....	7
DESCRIZIONE GENERALE.....	7
Corpo: A.....	8
3. PRATICHE EDILIZIE.....	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	9
Corpo: A.....	9

4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	9
Corpo: A.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	10
Corpo: A.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	10
Corpo: A.....	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	11
Corpo: A.....	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	11
11. STATO DI POSSESSO.....	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	11
Criterio di stima.....	11
Fonti d'informazione.....	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	13
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	14
Corpo: B.....	14
2. DESCRIZIONE.....	14
DESCRIZIONE GENERALE.....	14
Corpo: B.....	14
3. PRATICHE EDILIZIE.....	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	15
Corpo: B.....	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	16
Corpo: B.....	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	16
Corpo: B.....	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	16
Corpo:.....	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	17
Corpo: B.....	17

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	17
Corpo: B.....	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	17
11. STATO DI POSSESSO.....	18
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	18
Criterio di stima.....	18
Fonti d'informazione.....	18
Valutazione corpi.....	18
Adegamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2025 alle 11:20
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Ferrari
Data nomina: 09-10-2024
Data giuramento: 09-10-2024
Data sopralluogo: 21-01-2025
Cronologia operazioni peritali: 10-10-2024 e 30-10-2024 catasto e conservatoria, 21-01-2025 sopralluogo congiunto con custode Bonate Sotto, 29-01-2025 accesso atti comune di Bonate Sotto.



Lotto: 001 - abitazione**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Marco Polo 2****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esegutati:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS, foglio 2, particella 2569, subalterno 38, indirizzo via Marco Polo 2, scala c, piano 2, comune Bonate Sotto, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 131 mq (126), rendita € 482,89Confini: a nord, a sud e ad est con affaccio su giardino comune, ad ovest in parte con proprietà di terzi, in parte con vano scala e ascensore condominiali.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: sì****2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è sito in via Marco Polo n. 2 a Bonate Sotto all'interno di un grande complesso immobiliare denominato Condominio OMISSIS con edifici di quattro piani fuoriterza a destinazione residenziale, oltre edificio d'ingresso frontestrada di due piani fuoriterza a destinazione mista residenziale commerciale. Il complesso immobiliare è sito in zona periferica al margine nord del paese, in prossimità del torrente lesina e delle vie di collegamento principali. Il complesso immobiliare, che consta di un edificio più basso frontestrada con destinazione mista residenziale commerciale ed edifici residenziali all'interno di un ampio giardino interno con piante ad alto fusto e zone a verde, oltre una piscina condominiale all'aperto, una portineria condominiale ed un'area a parte destinata ad autorimesse singole. L'unità immobiliare residenziale in oggetto è accessibile dalla via comunale al giardino comune e quindi direttamente dal vano scale condominiale.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

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

Il bene consiste in un'unità immobiliare residenziale con affacci a nord, ad est e a sud verso ampio giardino condominiale, al piano secondo di una palazzina residenziale di quattro piani all'interno di un più ampio complesso immobiliare prevalentemente residenziale.

Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare residenziale, che così si compone:

ingresso, soggiorno con cucina, due disimpegni, tre camere, due bagni, un balcone coperto.

Al piano quarto è presente una soffitta di pertinenza esclusiva.

I pavimenti sono in piastrelle di medio formato in tutti i locali. La soffitta ha il pavimento in battuto di cemento.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinteggiato nei locali principali e con rivestimento in piastrelle nei bagni.

I serramenti dell'abitazione sono in legno con vetro semplice, muniti di persiane in legno e verso balcone di inferrata. Il serramento della soffitta è in ferro e vetro.

L'ingresso dell'abitazione è con porta blindata; le porte interne sono a battente in legno. La porta della soffitta è in metallo.

I bagni sono attrezzati con lavandino, sanitari in ceramica a terra e rispettivamente con vasca o box doccia.

Superficie complessiva di circa mq **147,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: anni '70

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

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di manutenzione e conservazione buono, in considerazione dell'età delle finiture; si evidenzia una piccola infiltrazione d'acqua puntuale probabilmente da un balcone al piano superiore.

L'esterno dell'intero edificio, di cui l'immobile è parte, soffre della vetusta età ed è in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre o scarso con distacco di alcune parti murarie e pessimo stato delle persiane scrostate e/o mancanti, per cui l'intero complesso immobiliare necessita di lavori di sistemazione generale delle facciate.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	condominiale centralizzato con termosifoni
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 526 e successive varianti.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/08/1971 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 13/08/1974 al n. di prot. 69

Numero pratica: 469

Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: variante autorimesse
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 02/02/1972 al n. di prot.

Numero pratica: 604

Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: variante generale
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 03/12/1973 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 13/08/1974 al n. di prot. 69

Numero pratica: 145/2022

Tipo pratica: Cilas
 Note tipo pratica: superbonus
 Per lavori: formazione cappotto facciate e rifacimento copertura
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 15/11/2022 al n. di prot.
 NOTE: I lavori non sono effettivamente mai eseguiti ed è stata disposta dal Comune Ordinanza di Sospensione del 13-01-2023

Numero pratica: 6/2023

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
 Per lavori: Regolarizzazione generale difformità edilizie complesso residenziale
 Oggetto: sanatoria
 Rilascio in data 29/06/2023 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Marco Polo 2**

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

Note: Lo stato di fatto dell'unità immobiliare è coerente con lo stato riscontrato nelle pratiche edilizie relativo alla pianta tipo generale.

Note generali: Ordinanza urgente per la messa in sicurezza del 15-06-2023 n.5, causa distacco facciate ammalorate dell'intero complesso immobiliare. Iter di messa in sicurezza e ripristino ancora in corso.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Marco Polo 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Zona B3 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Marco Polo 2

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di assegnazione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/02/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/02/2007 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca riscossione attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: avviso addebito esecutivo in data 14/11/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/11/2019 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 27/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bonate Sotto (BG), via Marco Polo 2

no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: relativamente ad appartamento e box auto, circa 1.000,00

€. **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:

manutenzione straordinaria rifacimento facciate ammalorate totale circa 25000 €, rate in corso: 25.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Relativamente ad appartamento e box auto, come indicato dall'amministratore di condominio: - per esercizio ordinario dal 01/04/2024 al 30/09/2025 risultano da versare rate pari a 8.743,20 € - per esercizio straordinario di "Manutenzione straordinaria" dal 13/05/2024 ad oggi risultano scadute rate pari a 11.359,47 €

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
balcone coperto	superf. esterna lorda	18,00	0,33	5,94
abitazione piano secondo	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
soffitta piano quarto	sup lorda di pavimento	9,00	0,25	2,25
		147,00		128,19

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
 Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS provv. assegn. casa al coniuge. Trascritto a Bergamo il 16/03/2022 ai nn. 9578.
 Provvedimento emesso da Tribunale di Bergamo in data 15/09/2020.

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in

considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.;b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene;c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;Uffici del registro di Bergamo;Ufficio tecnico di Bonate Sotto;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1000,00 / 1400,00;Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Bonate Sotto (BG), via Marco Polo 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.958,55.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
balcone coperto	5,94	€ 1.100,00	€ 6.534,00
abitazione piano secondo	120,00	€ 1.100,00	€ 132.000,00
soffitta piano quarto	2,25	€ 1.100,00	€ 2.475,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 141.009,00
diritto abitazione detrazione del 5.00%			€ -7.050,45
Valore corpo			€ 133.958,55
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 133.958,55
Valore complessivo diritto e quota			€ 133.958,55

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	128,19	€ 133.958,55	€ 133.958,55

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.018,76

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 129.939,79

Valore diritto e quota € 129.939,79



12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 129.939,79





Lotto: 002 - autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Marco Polo 2

Note: autorimessa singola

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esegutati:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, particella 2571, subalterno 13, indirizzo via Marco Polo 2, piano T, comune Bonate Sotto, categoria C/2, classe U, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 11,78

Confini: a nord e a sud e ad est con proprietà di terzi, ad ovest con corsello comune, ad est con parcheggio pubblico.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è sito in via Marco Polo n. 2 a Bonate Sotto all'interno di un grande complesso immobiliare denominato Condominio OMISSIS con edifici di quattro piani fuoriterra a destinazione residenziale, oltre edificio d'ingresso frontestrada di due piani fuoriterra a destinazione mista residenziale commerciale e corpo separato di un piano fuoriterra a destinazione autorimesse. Il complesso immobiliare è sito in zona periferica al margine nord del paese, in prossimità del torrente lesina e delle vie di collegamento principali. L'unità immobiliare residenziale in oggetto è accessibile dalla via comunale al giardino comune e quindi direttamente dal vano scale condominiale. L'area autorimesse è posta al piano terra e interrato con accesso carrale automatizzato al corsello scoperto dalla via pubblica e accesso interno dalle aree comuni. L'autorimessa singola in oggetto è accessibile dalla via comunale direttamente dal cancello carrale e corsello scoperto comune al piano terra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo B**



Il bene consiste in un vano box auto singolo, al piano terra in corpo di fabbrica semplice di un piano fuoriterza separato rispetto alle palazzine residenziali, con accesso diretto dal corsello scoperto comune.
Il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti interne sono intonacate.
Il portone dell'autorimessa è con basculante metallico.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: anni '70

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

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile data la natura di edificio semplice ad autorimesse è in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente, in considerazione dell'età e delle finiture dello stesso.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	di tipo comune canalina a vista

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 526 e successive varianti.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/08/1971 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 13/08/1974 al n. di prot. 69

Numero pratica: 469

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: variante autorimesse

Oggetto: variante

Rilascio in data 02/02/1972 al n. di prot.

Numero pratica: 604

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: variante generale

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/12/1973 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 13/08/1974 al n. di prot. 69

Numero pratica: 6/2023

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Regolarizzazione generale difformità edilizie complesso residenziale

Oggetto: sanatoria

Rilascio in data 29/06/2023 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Marco Polo 2

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Marco Polo 2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Zona B3 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Marco Polo 2

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di assegnazione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/02/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/02/2007 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca riscossione attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: avviso addebito esecutivo in data 14/11/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/11/2019 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 27/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/09/2024 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: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bonate Sotto (BG), via Marco Polo 2
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: relativamente ad appartamento e box auto, circa 1.000,00

€. **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:

manutenzione straordinaria rifacimento facciate ammalorate totale circa 25000 €, rate in corso: 25.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Relativamente ad appartamento e box auto, come indicato dall'amministratore di condominio: - per esercizio ordinario dal 01/04/2024 risultano da versare rate pari a 8.743,20 € - per esercizio straordinario di "Manutenzione straordinaria" dal 13/05/2024 risultano scadute rate pari a 11.359,47 €

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: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa piano terra	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS provv. assegn. casa al coniuge. Trascritto a Bergamo il 16/03/2022 ai nn. 9578. Provvedimento emesso da Tribunale di Bergamo in data 15/09/2020.

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

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Bonate Sotto; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 450,00 / 700,00; Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**B. Magazzini e locali di deposito [C2]****Bonate Sotto (BG), via Marco Polo 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.315,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa piano terra	14,00	€ 550,00	€ 7.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.700,00
diritto abitazione detrazione del 5.00%			€ -385,00
Valore corpo			€ 7.315,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.315,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.315,00

Riepilogo:

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

	B	Magazzini e locali di deposito [C2]	14,00	€ 7.315,00	€ 7.315,00
--	---	-------------------------------------	-------	------------	------------

12.4**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 219,45

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 7.095,55

Valore diritto e quota

€ 7.095,55

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 7.095,55

Allegati

- allegato a: autorizzazioni edilizie- allegato b: pgt- allegato c: visure e schede planimetriche catastali- allegato d: planimetrie stato di fatto- allegato e: documentazione fotografica

10-02-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Ferrari