

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 434/2024

PROMOSSA DA:

ASTE
GIUDIZIARIE®
OMISSIS
CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa Maria MAGRI'



Abitazione Civile Sub. 82 + Quota millesimale BCNC Sub. 1

PERIZIA DI STIMA LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco Abbate
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Email:
Pec: marco.abbate@archiworldpec.it



Beni in **CLUSONE (BG)**
Via **DOTTOR LUIGI CARRARA n. 19**

LOTTO UNICO

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	pag. 5
2. DESCRIZIONE GENERALE:	pag. 6
3. PRATICHE EDILIZIE	pag. 9
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag. 11
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....	pag. 13
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag. 14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag. 15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	pag. 17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	pag. 18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag. 18
11. STATO DI POSSESSO	pag. 18
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO	pag. 19
13. CONCLUSIONI.....	pag. 21
14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE.....	pag. 22
15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE.....	pag. 22



INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Maria MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/12/2025

Creditore Procedente: la società *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: *Avvocati OMISSIS*

Esecutata: la signora *OMISSIS*

Esecutato in solido: il signor *OMISSIS*



INFORMAZIONI ESPERTO STIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina: 07/10/2024

Data giuramento: 08/10/2024

Data sopralluogo operazioni peritali in sito: 07/11/2024

Data accesso atti in U.T. Comune di CLUSONE (BG): 20/11/2024



Beni immobili siti a **CLUSONE (BG)**
Via **DOTTOR LUIGI CARRARA** n. 19

LOTTO UNICO

ABITAZIONE CIVILE [A/2]
(+ Quota millesimale di SPAZI AD USO COMUNE)

Controlli preliminari:

Come richiesto dalla S.V.I. in merito al controllo preliminare della documentazione agli atti della procedura si informa:

- Che nella documentazione ex art. 567 C.P.C. risultano mancanti le visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, le planimetrie e le visure catastali, inoltre l'estratto mappa degli immobili soggetti alla procedura;
- Che il creditore procedente, tramite i legali incaricati, ha optato per il deposito della certificazione notarile ventennale;
- Che nelle documentazioni notarili ipo-catastali compaiono gli estremi degli atti derivativi di compravendita dei beni immobili soggetti alla procedura trascritti in data antecedente il ventennio la data di trascrizione del pignoramento;
- Che, come comandato, lo scrivente Esperto Estimatore ha provveduto a richiedere, estrarre ed allegare alla presente relazione peritale tutta la documentazione ipo-catastale - cioè visure storiche (D1), visure per soggetto (Allegato D2), planimetrie catastali (Allegati E), elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Allegato F1) estratto mappa (Allegato F2), visure ipotecarie (Allegato G) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti al **LOTTO UNICO** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere, estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato L), l'atto derivativo originario di compravendita dell'immobile.
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegati M1 e M2), i certificati anagrafici dei soggetti eseguiti.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Si propone il **LOTTO UNICO** composto dai seguenti beni.

Identificativo generale

Proprietà composta da:

- **ABITAZIONE CIVILE** al **Sub. 82** sviluppata ai Piani Terra e Sottotetto in fabbricato residenziale (complesso a destinazione residenziale) ubicate sul Mappale 12295 - comprensiva di Quota millesimale di SPAZI AD USO COMUNE - BCNC - Sub. 1.

Complesso edilizio a destinazione residenziale sito a **CLUSONE**, provincia di Bergamo, indirizzo **Via DOTTORE LUIGI CARRARA n. 19**.

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE sviluppata ai Piani Terra e Sottotetto - Subalterno 82

Quota e tipologia del diritto

Proprietaria la signora **OMISSIS**

- Stato civile: **Coniugata** (Certificati anagrafici in Allegato M2)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI (vedasi Certificato di Matrimonio)**
- Coniuge esecutato in solido (Fidejussore): il signor **OMISSIS**

Altre quote del diritto: NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione Civile [A/2]

Dati Catastali:

- **Intestazione:** **OMISSIS**, **proprietà 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI**
- **indirizzo:** Comune di **CLUSONE (BG)**, **CAP 24023** - in **Via Dottore Luigi CARRARA n. 19**, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio **7**, Mappale **12295**, Sub. **82**, Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **Vani 2,5**, Rendita Catastale **Euro 219,49**.

Confini dell'immobile al P.T. (nominato 1P. interrato nella documentazione catastale)

In senso orario: a Nord-Ovest e Nord-Est confina con gli spazi ad uso comune al Sub. 1, a Sud-Est confina con altra U.I. al Sub. 81, a Sud-Ovest ha fronte libero;

Confini dell'immobile al P.Sottotetto (nominato P.T. nella documentazione catastale)

In senso orario: a Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Ovest ha fronti liberi, a Sud-Est confina con altra U.I. al Sub. 81;

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.
Documentazione fotografica LOTTO UNICO in Allegato B.
Planimetrie di rilievo peritale in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Localizzazione territoriale

Il complesso edilizio a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 12295 di cui fanno parte l'abitazione censita al Sub. 82 e gli spazi ad uso comune (quota millesimale) Sub. 1 qui proposti al LOTTO UNICO per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana facente parte di un'area di lottizzazione posta a Sud-Ovest del nucleo abitato del comune di CLUSONE, provincia di Bergamo.

La zona è a destinazione prevalentemente residenziale e turistica, nelle vicinanze si trovano attività commerciali e terziarie.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona sono databili di epoca variabile. Di epoca recente di realizzazione del complesso edilizio.

La zona territoriale residenziale è considerabile di ottima qualità edilizia diffusa.

L'area è debolmente trafficata con parcheggi in numero sufficiente.

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato H)

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato degli immobili soggetti a procedura è una costruzione con data di realizzazione recente, 2008, denominata "Poggio Baradello" del Piano di Lottizzazione denominato "Prati Mini".

L'immobile al Sub. 82 si sviluppa come volume di testa dell'organismo edilizio centrale e risulta disposto su due livelli, Piano Terra (nominato 1P. Interrato nella documentazione catastale) e Sottotetto (nominato P.T. nella documentazione catastale).

Alla abitazione oggetto di procedura (Sub. 82) si giunge a mezzo dei percorsi pedonali ad uso comune censiti al Sub. 1, ubicato a Nord-Est, il principale al n. 19 della Via Dott. Luigi CARRARA.

La copertura è del tipo a falde (a capanna).

La costruzione non è dotata di ascensore ma di scala interna di distribuzione tra i due livelli.

Caratteristiche zona: Peri-Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione mista residenziale/commerciale/terziaria a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero sufficiente.

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

Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze tutti i principali servizi cittadini.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, turistiche, terziarie, commerciali, produttive.

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo

Condizioni generali del fabbricato: Ottime

2.2 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE sviluppata ai Piani Terra e Sottotetto - Subalterno 82

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **falde** materiale: **Struttura in Legno**
condizioni: **Ottime**

Manto di copertura

tipologia: **a falde** materiale: **Coppi** coibentazione: **presente** condizioni: **Buone**

Solai

tipologia: **solai in legno** condizioni: **Buone**

Strutture verticali

materiale: **Muratura** condizioni: **Buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (abitazione)

tipologia: **ante a battente con scuri a persiana in legno** materiale: **legno con doppie vetro-camere** condizioni: **Ottime**

Infissi interni (abitazione)

tipologia: **porte** materiale: **legno** condizioni: **Buone**

Pavimentazioni interne (abitazione)

materiale: **parquet prefinito e ceramica/gres porcellanato** condizioni: **Ottime**

Portone di ingresso

tipologia: **anta a battente, blindato** materiale: **acciaio rivestito in legno** condizioni: **Ottime**

Pareti interne

tipologia: **murature in mattoni forati e tamponamenti in cartongesso** finitura: **ad intonaco civile** condizioni: **Ottime**

Impianti:

Citofonico

Presente **audio/video**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **a norma**

Gas

tipologia: **tubazione esterna** alimentazione: **gas Metano** condizioni: **Buone**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **si suppone tubi in ferro zincato o PVC** condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **autonomo con caldaia** alimentazione: **gas Metano** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **Ottime**

Climatizzazione

tipologia: **assente**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione adeguamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008-2014

Esiste la dichiarazione di conformità	SI
---------------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE sviluppata ai Piani Terra e Sottotetto - Subalterno 82

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Descrizione dell'Abitazione Civile

L'abitazione si posiziona nel corpo centrale del complesso edilizio a destinazione residenziale.

L'abitazione, sviluppata sui due livelli, ha affacci liberi su tre fronti, due contrapposti a Nord-Ovest e Sud-Ovest, mentre quello a Nord-Est affaccia sull'area della corte interna (Sub. 1 BCNC) che funge da corsello carrale e pedonale.

Al Piano Terra del fabbricato (1.P. Sottostrada) si trova il locale unico Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cottura in cui è presente anche il locale Bagno e la rampa scale di collegamento con il Piano Sottotetto (nominato P.T.).

Al Piano Sottotetto l'abitazione si sviluppa con il vano unico e il locale Wc. La rampa scale è a questo livello delimitata da muratura in cartongesso.

Il vano al Piano Sottotetto, per altezze all'intradosso misurate, risulta agibile ma non abitabile anche ai sensi della nuova normativa edilizia nazionale del 2024.

L'alloggio, si sviluppa planimetricamente su una superficie complessiva commerciale di Mq. 80,28, al lordo del vano al Piano Sottotetto.

La superficie complessiva parametrata e ragguagliata degli immobili oggetto di esecuzione risulta pari a Mq. 54,77.

La quota millesimale di spazi ad uso comune catastalmente attribuiti alla proprietà oggetto di esecuzione (Sub. 1 BCNC) presenti nel complesso del fabbricato a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 12295, è pari a 18,25.

Tutti i locali abitabili al P.T. dell'abitazione hanno altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,56 quindi ottemperante quanto richiesto dal R.L.I. (art. 4.4.8 h. minima mt. 2,55) per i comuni con a.l.m. compresa tra 600 e 1000 mt..

Il riscaldamento dell'abitazione è di tipo autonomo con caldaia unica a Gas Metano posizionata all'esterno, sul balcone coperto del fronte Sud-Ovest.

L'alloggio NON è accessibile e visitabile da persone diversamente abili a causa della mancanza dell'ascensore, delle rampe di disimpegno con monta-scale e per la presenza dei gradini di accesso esterno all'unità immobiliare.

Le parti ad uso comune censite al Sub. 1 sono costituite da tutti i percorsi pedonali e carrali del complesso.

Condizioni generali di conservazione dell'abitazione: Ottime

Condizioni generali di manutenzione dell'abitazione: Ottime

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE sviluppata ai Piani Terra e Sottotetto - Subalterno 82

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di CLUSONE (BG) in data 11/10/2024 (Allegato J).

In data 20/11/2024 è stato formalizzato l'accesso agli atti presso l'U.T. e, previa digitalizzazione, in data 28/09/2024 sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito.

Dall'esame dei plichi delle procedure estratte **si è potuto accertare la data di costruzione del fabbricato iniziata nel 2008 ed ultimato nel 2015 (conclusione varianti in corso d'opera).**

Si comunica che nell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione, rogato dal Notaio OM/ISSIS nel 2017 ai n.ri rep. 17265/13897, con acquirente l'esecutata OM/ISSIS, e la precedente proprietà degli immobili la **società OM/ISSIS**, sono presenti:

- la dichiarazione relativa ai **proporzionali diritti di comproprietà condominiale** (come da regolamento condominiale pari a millesimi 18,25);

- l'identificazione catastale dei **BCNC** al **Sub. 1** come pertinenza del **Sub 82**;
– clausole, servitù, condizioni e patti così riassunti:

- "...A carico dei mappali 10490, 10487, 10486, 10045, 10044 e 10050 (fondo servente), come sopra venduti, viene costituita **servitù di passaggio di elettrodotto, acquedotto, metanodotto e per rete fognaria** per il collegamento con gli impianti posti al disotto della strada di lottizzazione e a servizio di altre proprietà facenti parte dell'interno comparto...";
- "...**atto unilaterale d'obbligo** stipulato dal Notaio OMISSIS con atto in data 29 agosto 2003 n. 8442 di rep. ed in data 6 settembre 2003 n. 8516 di rep.rio, registrato a Bergamo in data 12 settembre 2003 al n. 8439 serie 2, trascritto a Bergamo in data 18 settembre 2003 ai nn. 48474/30351...";
- "...della **servitù di elettrodotto** costituita a favore del OMISSIS con atto Notaio OMISSIS in data 24 marzo 2006 n. 18975 di rep.rio ed in data 9 giugno 2006 n. 19799/8287 di rep. registrato a Bergamo in data 30 giugno 2006 al n. 8117 serie 1T, trascritto a Bergamo in data 4 luglio 2006 ai nn. 42622/24761..."

(vedasi copia Atto in Allegato L).

1. Numero Pratica al protocollo 23

Intestazione: società **OMISSIS** (**precedente proprietaria e realizzatrice degli immobili del Piano di Lottizzazione**)

Progettista incaricato: **Geom. OMISSIS**

Oggetto: **D.I.A. per NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI RESIDENZIALI PLURIFAMILIARI**

Pratica Edilizia **n. 23** in data **28/02/2008**

Copia documentazione in Allegato K1

2. Numero pratica al protocollo 31

Intestazione: società **OMISSIS** (**precedente proprietaria e realizzatrice degli immobili del Piano di Lottizzazione**)

Progettista incaricato: **Geom. OMISSIS**

Oggetto: **Richiesta di PRIMA VARIANTE alla D.I.A. N. 23-2008 per NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI RESIDENZIALI PLURIFAMILIARI**

Pratica Edilizia **n. 31** in data **17/03/2010**

Copia documentazione in Allegato K2.

3. Numero pratica al protocollo 26

Intestazione: società **OMISSIS** (**precedente proprietaria e realizzatrice degli immobili del Piano di Lottizzazione**)

Progettista incaricato: **Geom. OMISSIS**

Oggetto: **Richiesta VARIANTE (INTEGRATIVA) alla D.I.A. N. 23-2008 per FORMAZIONE NUOVI ACCSSI PEDONALI**

Pratica Edilizia **n. 26** in data **24/04/2012**

Copia documentazione in Allegato K3.

4. Numero pratica al protocollo 54 (indicata 48 dal progettista)

Intestazione: società **OMISSIS** (**precedente proprietaria e realizzatrice degli immobili del Piano di Lottizzazione**)

Progettista incaricato: **Geom. OMISSIS**

Oggetto: **Richiesta di SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla D.I.A. N. 23-2008**

Pratica Edilizia **n. 54** in data **19/07/2012**

Copia documentazione in Allegato K4.

5. Numero pratica 4376

Intestazione: società **OMISSIS** (**precedente proprietaria e realizzatrice degli immobili del Piano di Lottizzazione**)

Progettista incaricato: **Geom. OMISSIS**

Oggetto: **Richiesta di AGIBILITA' PARZIALE**
Pratica Edilizia n. **4376** in data **22/05/2014**
Copia documentazione in Allegato K5.

6. Numero pratica 2093

Intestazione: società **OMISSIS** (**precedente proprietaria e realizzatrice degli immobili del Piano di Lottizzazione**)

Progettista incaricato: **Geom. OMISSIS**

Oggetto: **Richiesta di AGIBILITA'**

Pratica Edilizia n. **2093** in data **17/03/2015**

(NOTA in ATTO DERIVATIVO: le suddette agibilità sono intese come attestate per silenzio assenso essendo trascorsi i termini di legge senza che il Comune abbia manifestato alcuna opposizione)

Copia documentazione in Allegato K6.

NOTA: Nell'atto derivativo di acquisto degli immobili oggetto di esecuzione, rogato dal Notaio OMISSIS nel 2017 ai n.ri rep. 17265/13897, con acquirente l'esecutata OMISSIS, viene indicata la D.I.A. 2a VARIANTE, depositata in data 19/07/2012, al numero 48 (come citato erroneamente dal progettista nelle domande di AGIBILITA') in luogo di quello corretto 54 come verificato in U.T. in occasione dell'accesso atti eseguito.

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE sviluppata ai Piani Terra e Sottotetto - Subalterno 82

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale contenuta nei plichi delle autorizzazioni, depositate ed estratte presso l'U.T. del Comune di CLUSONE (BG), lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che la porzione del fabbricato a destinazione residenziale, ovvero l'Abitazione Civile sviluppata ai piani Terra e Sottotetto oggetto di esecuzione, **è nel complesso conforme** alle planimetrie degli elaborati grafici dei progetti autorizzati precedentemente elencati al paragrafo 3. **Ciò a meno delle discrepanze rilevate**, rappresentate nella Tavola 2 di rilievo peritale (Allegato C), che sono nel dettaglio così elencabili:

al Piano Terra

- **Demolizione della partizione del locale Ingresso/Disimpegno**
- **Formazione di Camino**

al Piano Sottotetto

- **Chiusura del vano scala**
- **Formazione di locale Wc**
- **Realizzazione di n. 1 lucernario nella copertura a servizio del locale bagno**

La proprietaria esecutata ha dichiarato in O.P. che non ha commissionato e fatto eseguire i lavori delle suddette modifiche ma che l'immobile era già nelle condizioni ora rilevate in sede peritale quando lo ha acquistato nel 2017.

Tali discrepanze rilevate influiscono sulla regolarità dell'immobile rispetto alla normativa del R.L.I. e alterano sia le planimetrie progettuali assentite che quelle catastali. Nel dettaglio quelle **più significative** sono:

- 1. l'eliminazione della partizione dell'originario e assentito locale disimpegno/ingresso servente il locale bagno localizzato al Piano Terra (art. 3.4.71 Titolo Terzo Regolamento Locale di Igiene);**

2. la formazione del locale Wc al Piano Sottotetto, volume che per altezze medie ponderali e nette minime interne non ha caratteristiche di abitabilità ma solo di accessibilità o di servizio (art. 4.4.8 Titolo Terzo Regolamento Locale di Igiene);

Le lavorazioni non assentite sopra indicate come **più significative** sono definibili come **alteranti la regolarità edilizia degli immobili** anche ai sensi della recente normativa edilizia ovvero il **D.L. n. 69-2024** e la **Legge n. 105-2024**. Il nuovo disposto, all'art. 34-bis, introduce i concetti di **Tolleranze Costruttive e Tolleranze Esecutive** ma le **difformità rilevate in occasione dell'immobile oggetto di procedura non possono essere considerabili irrilevanti** in quanto poste in essere, sì, in **PARZIALE DIFFORMITÀ** al titolo autorizzativo (D.I.A. n. 23-2008 e successive varianti) ma, come sopra indicato, le stesse **CONSTITUISCONO VIOLAZIONE** di quanto prescritto dalla normativa regionale (R.L.I.) vigente, ora, così come al momento della realizzazione delle opere (art. 34-bis comma 2 D.L. n. 69-2024 - per interventi realizzati entro il 24/05/2024).

Per queste motivazioni, specificatamente per gli abusi di maggiore gravità rilevati, non è possibile attivare la procedura di sanatoria prevista dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

Solo per quelli nel seguito definibili di minore entità, essendo gli stessi intendibili come rispondenti alla "doppia conformità" di cui all'art. 36-bis della Legge 105-2024, sarà possibile procedere alla procedura di Accertamento di Conformità.

A seguito di analisi eseguita sulla tipologia costruttiva e consistenza strutturale delle modifiche apportate all'immobile, lo scrivente Esperto Stimatore comunica che **è possibile procedere allo loro demolizione senza pregiudicare le rimanenti porzioni eseguite in conformità ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Clusone (D.I.A. n. 23-2008 e successive varianti).**

L'aggiudicatario d'asta dei cespiti sarà quindi tenuto al ripristino della consistenza fisica dell'immobile così come assentita dai procedimenti progettuali esistenti.

A tal fine si è quindi proceduto a computare il **valore delle opere eseguite in abuso:**

al Piano Terra

Ripristino della **partizione autorizzata del locale Ingresso/Disimpegno (in cartongesso coibentato)**

Mtl. 1,88 x h. 2,55 = Mq. 4,79 x €/mq. 100,00 = € 479,00 (arrotondato) € 480,00

Fornitura ed installazione di porta

Dimensioni standard Mtl. 2,10 x h. 2,10 = (a corpo) € 300,00

al Piano Sottotetto

Demolizione completa del locale Wc

Valore complessivo delle opere (murature in cartongesso e sanitari, a corpo) .. € 8.000,00

TOTALE LAVORAZIONI € 8.780,00

Si considerano invece di minore gravità e quindi sanabili le seguenti opere:

al Piano Terra

- Formazione di Camino

al Piano Sottotetto

- Chiusura del vano scala

- Realizzazione di n. 1 lucernario nella copertura a servizio del locale bagno

In dettaglio, riguardo la liceità del lucernario del locale Wc ovvero l'unica modifica esterna, si precisa che potrebbe essere dovuta a **"errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere"** così come citato dall'art. 34-bis del D.L. n. 69-2024. Esaminando infatti la **Tavola n. 16** del plico della **D.I.A. VARIANTI n. 54-2012** si rileva che la copertura della

porzione dell'immobile oggetto di esecuzione presenta i nuovi lucernari mancanti nelle planimetrie catastali in atti ma che quello del locale Wc è "nascosto" dalla proiezione in pianta del terrazzo delle U.I. limitrofe.

Per la redazione e presentazione della pratica edilizia necessaria all'effettuazione delle demolizioni per il ripristino della consistenza assentita, con la parallela sanatoria delle modifiche di minore entità rilevate, si preventivano i seguenti costi:

Progetto e D.L. (forfettario e precauzionale)..... € **6.000,00**

Per la sanzione amministrativa computabile per le opere di minore gravità realizzate in difformità alla D.I.A. n. 23-2008 e successive varianti, si considera congruo calcolare la sanzione amministrativa ai sensi dell' art. 36-bis della Legge 105-2024 prevista per le opere (definite variazioni non essenziali) che possano detenere la "doppia conformità" (sanzione tra € 516,00 e € 5.164,00)

Sanzione amministrativa (precauzionale 1/2 del valore massimo) € **2.582,00**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1

Per quanto sopra argomentato è possibile esprimere un giudizio di PARZIALE CONFORMITÀ edilizia della ABITAZIONE CIVILE censita al Sub. 82 e sviluppata ai piani Terra e Sottotetto.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE sviluppata ai Piani Terra e Sottotetto - Subalterno 82

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	PdR – Tavola n. 3 - QUADRO DI RIFERIMENTO DEGLI MINTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTO A PIANO DELLE REGOLE - Aree già oggetto di previsioni residenziali in piani attuativi (interventi in corso)
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - Art. 36
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Quelle relative ai vincoli descritti dal particolare az-zonamento.

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	PdR – Tavola n. 5 - COMPONENTE PAESISTICA - INDIVIDUAZIONE DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA - Classe III - Sensibilità paesistica media.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Quelle relative ai vincoli descritti dal particolare az-zonamento.

Vedasi Estratti P.G.T. in Allegato I.

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica dell' immobile identificato al Corpo 1.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE sviluppata ai Piani Terra e Sottotetto - Subalterno 82

Quota e tipologia del diritto

Proprietaria la signora *OMISSIS*

- Stato civile: **Coniugata** (Certificati anagrafici in Allegato M2)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI (vedasi Certificato di Matrimonio)**
- Coniuge esecutato in solido (Fidejussore): il signor *OMISSIS*

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione Civile [A/2]

Dati Catastali:

Comune di **CLUSONE (BG)**, CAP **24023** - in **Via Dottore Luigi CARRARA n. 19**, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio **7**, Mappale **12295**, Sub. **82**, Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **Vani 2,5**, Rendita Catastale **Euro 219,49**.

Confini dell'immobile al P.T. (nominato 1P. interrato nella documentazione catastale)

In senso orario: a Nord-Ovest e Nord-Est confina con gli spazi ad uso comune al Sub. 1, a Sud-Est confina con altra U.I. al Sub. 81, a Sud-Ovest ha fronte libero;

Confini dell'immobile al P.Sottotetto (nominato P.T. nella documentazione catastale)

In senso orario: a Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Ovest ha fronti liberi, a Sud-Est confina con altra U.I. al Sub. 81;

Conformità catastale:

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo 3 in merito alla regolarità edilizia dell'Abitazione Civile (Sub. 82) soggetta alla procedura esecutiva qui proposta al LOTTO UNICO di vendita d'asta, stando gli accertamenti planimetrici eseguiti durante le operazioni peritali in sito, si dichiara la consistenza dei cespiti **parzialmente conforme** alle planimetrie catastali estratte presso l'Agenzia delle Entrate dallo scrivente Esperto Stimatore nella data del 18/10/2024 (Allegato E). Ciò a meno delle discrepanze rilevate in occasione della conformazione dell'immobile sia al **Piano Terra** (indicato catastalmente Primo Piano Interrato) al **Piano Sottotetto** (indicato catastalmente Piano Terra). Tali differenze, rappresentate nella Tavola 2 di rilievo peritale (Allegato C), sono così elencabili:

al Piano Terra

- Formazione di Camino
- Demolizione della partizione del locale Ingresso/Disimpegno

al Piano Sottotetto

- Chiusura del vano scala
- Formazione di locale Wc
- Realizzazione di n. 3 lucernari nella copertura

La proprietaria esecutata ha dichiarato in O.P. che non ha commissionato e fatto eseguire i lavori delle suddette modifiche ma che l'immobile era già nelle condizioni ora rilevate in sede peritale quando lo ha acquistato nel 2017.

Tali discrepanze rilevate alterano la consistenza delle planimetrie catastali.

Poiché le lavorazioni sono state definite, come estesamente descritto nel precedente paragrafo 3, alteranti la regolarità edilizia degli immobili anche ai sensi della recente normativa edilizia (Legge n. 105-2024), **solo parte di queste produrrà il necessario aggiornamento delle planimetrie catastali.**

Si computano quindi nel seguito costi relativi all'aggiornamento/modifica delle planimetrie catastali in atti. L'aggiudicatario d'asta dei cespiti sarà quindi tenuto al aggiornamento della documentazione catastale una volta eseguite le opere per il ripristino della consistenza fisica dell'immobile così come assentita dai procedimenti progettuali esistenti.

Costi aggiornamento catastale (forfettario e precauzionale)..... € 1.000,00

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE sviluppata ai Piani Terra e Sottotetto - Subalterno 82

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

Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa dagli Avvocati *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, la Dr.ssa *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dalle planimetrie catastali e dall'estratto mappa degli immobili soggetti alla procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto dal G.E., ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2, E, F 1-2).

Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite nella data del 18/10/2024 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato G), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal so-

praccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.

Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, agli attuali proprietari ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietaria

L'attuale proprietaria esecutata, la signora *OMISSIS*, **risulta posseditrice della quota di 1/1 di piena proprietà dei beni immobili oggetto di esecuzione in regime di SEPARAZIONE DI BENI** (Abitazione Civile al Sub. 82 + quota millesimale di BCNC al Sub. 1) ubicati nel Comune di CLUSONE (BG), via Dottore Luigi CARRARA n. 19.

La stessa esecutata summenzionata ha acquistato l'immobile dalla precedente proprietaria la società *OMISSIS*, con l'atto di compravendita rogato dal Notaio, il Dr. *OMISSIS* ai n.ri rep. 17265/13897 del 06/12/2017, così come rilevabile nella Certificazione Notarile Ventennale redatta dal Notaio, la Dr.ssa *OMISSIS*, e depositata agli atti di causa;

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

La società *OMISSIS*, è divenuta proprietaria degli immobili con l'atto di compravendita rogato dal Notaio *OMISSIS* in data 3 febbraio 2005 n.ri rep. 14423/5319, registrato a Bergamo il 22 febbraio 2005 al n. 1819 serie 1T, trascritto a Bergamo in data 24 febbraio 2005 ai n.ri 9322/6310, dalla precedente proprietaria la società *OMISSIS*, così come rilevabile nella Certificazione Notarile Ventennale redatta dal Notaio, la Dr.ssa *OMISSIS*, e depositata agli atti di causa;

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale proprietaria esecutata, la signora *OMISSIS*, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/09/2024 - Registro Particolare 34761 Registro Generale 47874 Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BERGAMO Repertorio 18712 del 30/07/2024 - Immobili siti in CLUSONE (BG), emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato G), **risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI degli immobili siti nel Comune di CLUSONE (BG), via Dottore Luigi CARRARA n. 19, ovvero una Abitazione Civile al Sub. 82 + quota millesimale di BCNC, soggetti alla procedura esecutiva immobiliare, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto 6.1.**

NOTA: Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che ha richiesto, estratto copia ed allegato alla presente perizia l'Atto di Compravendita degli immobili oggetto di esecuzione rogato dal Notaio *OMISSIS* ai n.ri rep. 17265/13897 del 06/12/2017 (Allegato L). In tale atto è presente la dichiarazione relativa ai proporzionali diritti di comproprietà delle parti ad uso comune (BCNC) del complesso della lottizzazione.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE sviluppata ai Piani Terra e Sottotetto - Subalterno 82

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale proprietaria esecutata, la signora *OMISSIS*, si elencano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2017 - Registro Particolare 38886 Registro Generale 57502 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* - Repertorio 17265/13897 del 06/12/2017 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CLUSONE (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2017 - Registro Particolare 10095 Registro Generale 57504 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* - Repertorio 17266/13898 del 06/12/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CLUSONE (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 34761 Registro Generale 47874 Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BERGAMO Repertorio 18712 del 30/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CLUSONE (BG) - Nota disponibile in formato elettronico.

Altre Formalità pregiudizievoli

NON si rilevano altre formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili soggetti alla procedura oltre quelli già elencati nella Certificazione Notarile Ventennale redatta ai sensi ex. art. 567 c.p.c. dal Notaio, la Dr.ssa *OMISSIS*, e depositata agli atti di causa;

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE sviluppata ai Piani Terra e Sottotetto - Subalterno 82

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

Gestione condominiale: *OMISSIS* Amministrazioni Condominiali

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 344,20 (2024)

Spese condominiali scadute ed insolute (Allegato N2):

- gestione 2021/22 pari ad € 485,79
- gestione 2022/23 pari ad € 364,88
- gestione 2023/24 pari ad € 344,20

Per complessivi € 1.194,87

Millesimi di proprietà: 18,25

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

- **Servitù, patti e obblighi** così come indicati nell' **ATTO DERIVATIVO DI COMPRAVENDITA** degli immobili oggetto della procedura a firma del Notaio *OMISSIS* ai n.ri rep. 17265/13897 del 06/12/2017 (Allegato L).

Attestazione Prestazione Energetica: SI
Indice di prestazione energetica: B
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE sviluppata ai Piani Terra e Sottotetto - Subalterno 82

Si vedano le tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, il calcolo del valore unitario della superfici commerciali (Tabelle in Allegato P) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell' Allegato C alla presente relazione peritale.

Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica del bene immobili proposti al **LOTTO UNICO**.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE sviluppata ai Piani Terra e Sottotetto - Subalterno 82

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene che **NON sussista la possibile e comoda divisibilità degli immobili secondo lotti separati per la vendita all'asta** e che quindi i cespiti debbano essere posti all'asta nel qui proposto LOTTO UNICO.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE sviluppata ai Piani Terra e Sottotetto - Subalterno 82

Possesso: **Immobile libero**

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, tutti i locali degli immobili soggetti ad esecuzione, l'ABITAZIONE CIVILE al Sub. 82 sviluppata ai Piani Terra e Sottotetto in fabbricato residenziale ubicate sul Mappale 12295 **sono risultati in uso all'esecutata proprietaria degli stessi ma utilizzati saltuariamente**. La consistenza ufficiale del nucleo familiare **residente in MILANO in Via Paolo BASSI n. 22**, rilevabile dal certificato anagrafico specifico allegato al presente elaborato (Allegato M2) è la seguente:

- OMISSIS, coniuge;
- OMISSIS, esecutata;
- OMISSIS, figlio;

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE CIVILE sviluppata ai Piani Terra e Sottotetto - Subalterno 82

12.1 Criterio di stima

La stima del valore di mercato dell'immobile è stata prodotta utilizzando il metodo sintetico-comparativo impostato a partire dai valori medi forniti dalle fonti di informazione sotto riportate e riferiti all'unità dimensionale del metro quadrato [mq.] ragguagliato, cioè ponderato secondo i parametri correttivi di differenziazione indicati nella successiva tabella di computo. Gli stessi parametri sono riferiti a fattori oggettivi estrinseci dell'immobile quali localizzazione territoriale, qualità paesaggistico-ambientale, valenza storica del sito, consistenza e qualità dei collegamenti stradali. E intrinseci quali la qualità costruttiva dell'immobile, lo stato di conservazione, l'obsolescenza funzionale, orientamento cardinale e il soleggiamento, le dimensioni complessive del fabbricato, il tipo di impianto di riscaldamento, la classificazione energetica.

12.2 Fonti di informazione

Per la determinazione del valore medio parametrico [Euro/mq.] sono state raccolte informazioni da varie fonti quali:

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2024 – Secondo semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, 2023
- Pubblicazione *OMISSIS*, 2023

(Tabelle in Allegato P).

Per la zona urbana del Comune di CLUSONE (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE CIVILE [A/2] = 1.666,67 Euro/mq.**

Altre fonti di informazione

Per la definizione dei criteri di stima sono stati utilizzati anche riferimenti bibliografici quali: *OMISSIS*

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato N), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito.

Identificativo Corpo 1**ABITAZIONE CIVILE** sviluppata ai Piani Terra e Sottotetto - Subalterno 82

Definizione Immobili	Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]	Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]	Coefficiente Svalutazione K	Valore complessivo [€]
ABITAZIONE CIVILE Sub. 82	54,77	1666,67	1	91283,52

Valore corpo 1 da libero	€	91.283,52
Valore complessivo intero	€	91.283,52
Valore complessivo diritto e quota	€	91.283,52
TOTALE VALORE LOTTO UNICO (al lordo decurtazioni)	€	91.283,52

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima**ELENCO DECURTAZIONI:**

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta - 5%	- €	4.564,18
Per ratei condominiale insoluti	- €	1.194,87
Per costi demolizione opere edilizie in abuso	- €	8.780,00
Per progetto e pratica edilizia demolizioni + sanatoria	- €	6.000,00
Per sanzione amministrativa sanatoria edilizia	- €	2.582,00
Per costi aggiornamento catastale	- €	1.000,00
TOTALE DECURTAZIONI	- €	24.121,05

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO al netto DECURTAZIONI:

Valore COMPLESSIVO FINALE degli immobili al netto delle riduzioni sopra elencate, nelle condizioni in cui si trovano:

ABITAZIONE CIVILE + Quota millesimale BCNC	€	67.162,47
---	----------	------------------

(dicasi Euro Sessantasettemilasettantadue/47)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO UNICO**Agevolazioni di acquisto prima casa.**

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO UNICO non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione di costruzione del complesso edilizio sono stati ultimati nell'anno 2015 (vedasi Atto Derivativo in Allegato L).

13. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto e stimato, stando le condizioni degli immobili ubicati a CLUSONE (BG), in Via Dottore Luigi CARRARA n. 19, considerando quanto documentato in riferimento alla regolarità edilizia e catastale, **si configura la vendibilità dei beni secondo la valutazione economica proposta al netto delle decurtazioni relative all'abuso edilizio rilevato**, prodotta mediante applicazione degli opportuni fattori riduttivi la stima, così come predisposti al **LOTTO UNICO** per la vendita all'asta.

Come da richiesta della S.V.I. espressa nel mandato, attesta che dopo il deposito presso la Cancelleria provvederà a trasmettere copia della presente relazione completa di allegati al creditore procedente e al/ai debitore/i esecutato/i, invitando lo/gli stesso/i a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la data di udienza.

L'Esperto ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico assegnatogli, rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento/integrazione dovesse necessitare alla procedura e ringraziando per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica, composta da **22 pagine** (1 facciata per pagina) e compilata con l'ausilio del format digitale predisposto dal Tribunale di Bergamo, oltre a **5 (di 25) allegati** e **1 relazione descrittiva sommaria** del Lotto Unico proposto per la pubblicazione del bando di vendita all'asta.

Bergamo, Dicembre 2024

L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Marco Abbate



14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE

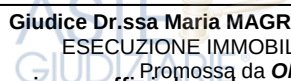
- | | | |
|----|------------|---|
| 1. | Allegato B | Rilievo fotografico beni immobili al LOTTO UNICO (Esterni ed Interni) |
| 2. | Allegato C | Planimetrie rilievo peritale immobili al LOTTO UNICO |
| 3. | Allegato H | Inquadramento satellitare IMMOBILI |
| 4. | Allegato I | Estratti P.G.T. CLUSONE (BG) |
| 5. | Allegato P | Tabelle determinazione valore commerciale immobili |

15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE

- Descrizione sommaria del LOTTO UNICO per la pubblicazione bando di vendita d'asta;
- Relazione Peritale Senza Dati Sensibili e relativi allegati;
- Scheda Check-List dati procedura compilata su apposito modello Excel;
- File .rtf con dati catastali dei beni oggetto della procedura;
- Cartelle compresse contenenti files di Fotografie e Planimetrie;
- Proposta di parcella dell'onorario e delle spese sostenute computati, utilizzando il formato Excel predisposto allo scopo, per il LOTTO UNICO di vendita d'asta.



Allegato B
Rilievo fotografico beni immobili al LOTTO UNICO
(Esterni ed Interni)



Giudice Dr.ssa Maria MAGRI' – C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 434/2024

Promossa da **OMISSIS** contro **OMISSIS**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RILIEVO FOTOGRAFICO

IMMOBILI IN CLUSONE (BG)

Via Dottore Luigi CARRARA n. 19



LOTTO UNICO

ABITAZIONE CIVILE

Foglio 7, Mappale 12295, Sub. 82, Cat. A/2



(+ quota millesimale BCNC Sub. 1 ai sensi art. 1117 C.C.)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RILIEVO ESTERNO FABBRICATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



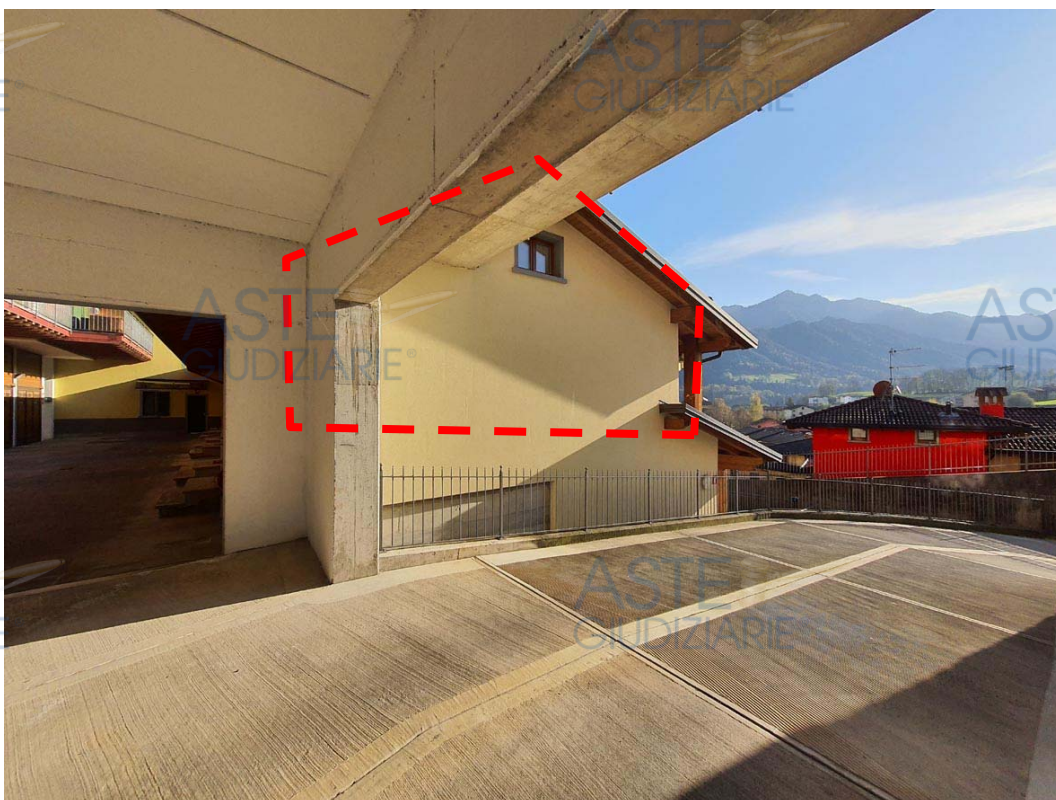
RILIEVO ESTERNO FABBRICATO – Foto 1 e 2.

Identificazione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione all'interno del complesso edilizio.
Fronte panoramico Sud-Ovest.

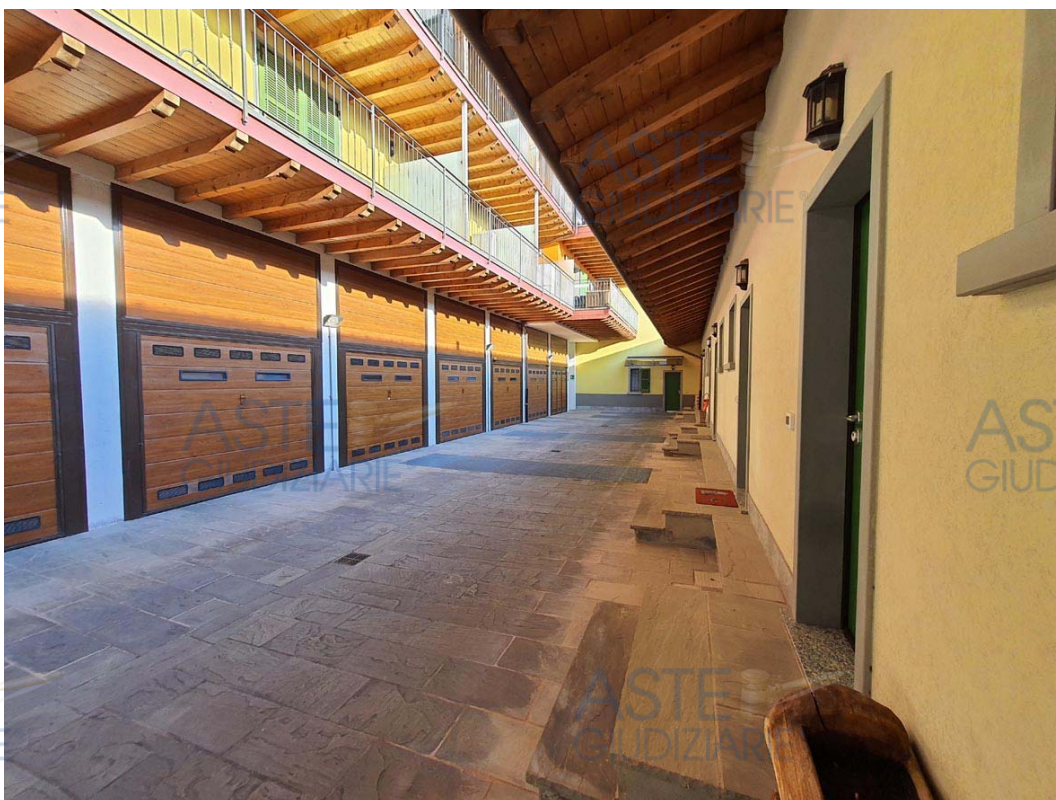


RILIEVO ESTERNO FABBRICATO – Foto 3 e 4.

Identificazione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione all'interno del complesso edilizio.
Accesso all'appartamento dal corsello pedonale/carrale presente sul fronte Nord-Est.



RILIEVO ESTERNO FABBRICATO – Foto 5.
Identificazione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione all'interno del complesso edilizio.
Vista del fronte libero a Nord-Ovest.



RILIEVO ESTERNO FABBRICATO – Foto 6.
Ripresa del corsello pedonale/carrale presente sul fronte Nord--Est.



RILIEVO ESTERNO FABBRICATO – Foto 7-14.

Sequenza riprese del percorso pedonale condominiale di collegamento con l'accesso esterno.



RILIEVO ESTERNO FABBRICATO – Foto 15-18.

Sequenza riprese del percorso pedonale condominiale di collegamento con l'accesso esterno.



RILIEVO ESTERNO FABBRICATO – Foto 19 e 20.

Riprese degli accessi condominiali pedonale e carrabile al complesso edilizio, ubicati sul fronte Nord ed al n. 19 di via Dott. Luigi Carrara.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RILIEVO INTERNO ABITAZIONE PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr.ssa Maria MAGRI' - C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 434/2024

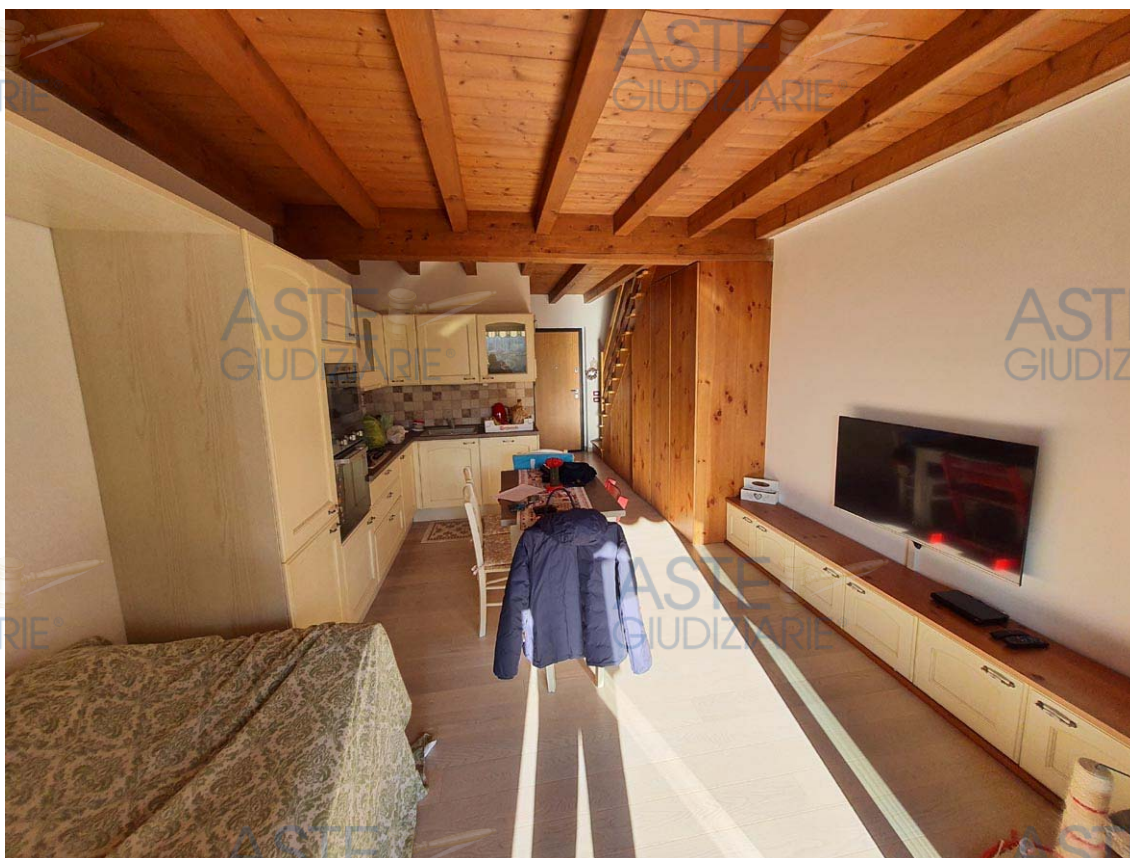
Promossa da **OMISSIS** contro **OMISSIS**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - P.T. – Foto 21-23.

Riprese del portoncino di ingresso e panoramica del vano Soggiorno/Pranzo/Cottura/Vano scale.



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - P.T. – Foto 24 e 25.
Riprese del vano Soggiorno/Pranzo/Cottura. Dettaglio dell'angolo cottura.

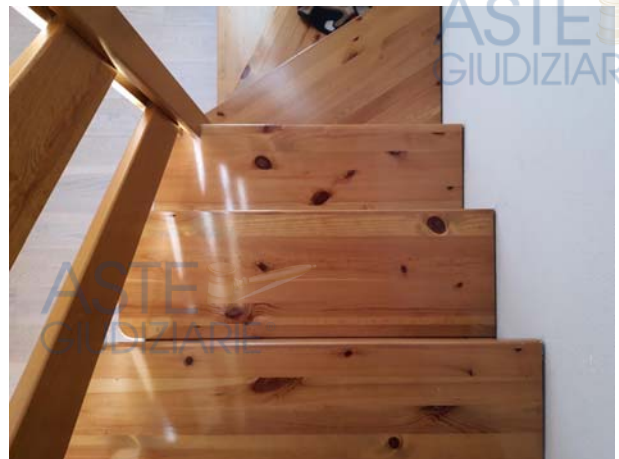
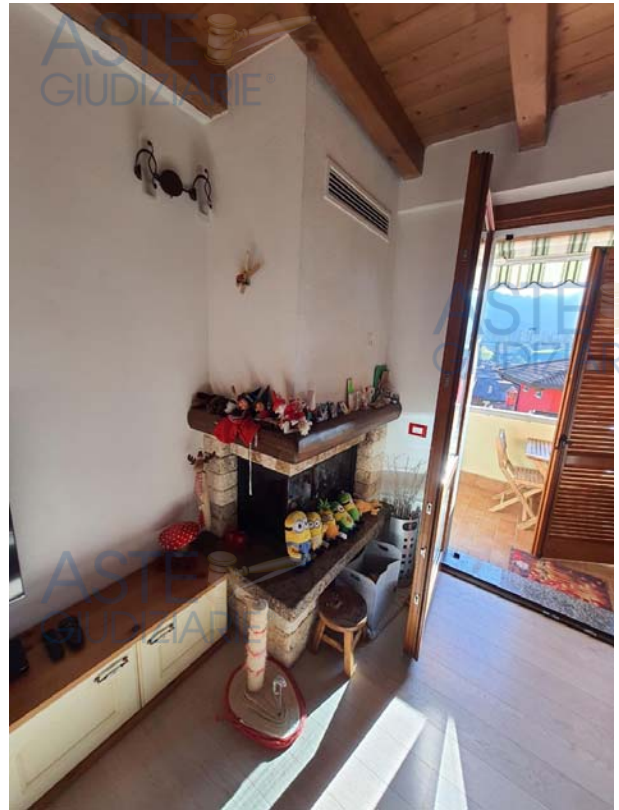
NOTA DEL C.T.U.: A causa di un problema tecnico le riprese fotografiche del locale Wc sito al P.T. sono andate perse. Si dichiara che la consistenza architettonico/planimetrica del locale è risultata comunque conforme all'elaborato catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate.



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - P.T. – Foto 26 e 27.
Riprese della porzione di balconata coperta.



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - DETTAGLI - P.T. – Foto 28 e 29.
Particolari di pavimentazioni in parquet prefinito e in ceramica.



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - DETTAGLI - P.INT. – Foto 30-33.

Particolari della caldaia a Metano esterna, del camino
e delle scale di collegamento con il Piano Sottotetto.



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - DETTAGLI - P.INT. – Foto 34-39.

Particolari del serramento porta-finestra in legno con vetro-camere, del portoncino blindato, degli impianti citofonico, con telecamera, ed elettrico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RILIEVO INTERNO ABITAZIONE PIANO SOTTOTETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr.ssa Maria MAGRI' - C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 434/2024

Promossa da **OMISSIS** contro **OMISSIS**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - P. SOTTOTETTO – Foto 40-42.
Riprese della scala di accesso al piano.



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - P. SOTTOTETTO – Foto 43 e 44.
Riprese del locale destinato a zona notte a questo livello e del locale bagno.



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - P. SOTTOTETTO – Foto 45 e 46.
Riprese del locale bagno.



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - P. SOTTOTETTO - PARTICOLARI – Foto 47 e 48.
Riprese della struttura in legno della copertura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - P. SOTTOTETTO - PARTICOLARI – Foto 49-51.
 Dettagli dei serramenti finestra con vetro-camera, dei lucernari e delle porte.



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - P. SOTTOTETTO - PARTICOLARI – Foto 52-57.
 Dettagli di pavimentazione in legno, rivestimenti in ceramica, corpi radianti riscaldamento.

ASTE
GIUDIZIARIE®



RILIEVO INTERNO ABITAZIONE - P. SOTTOTETTO - PARTICOLARI – Foto 58 e 59.
Dettagli dell'impianto elettrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

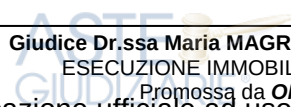
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Allegato C
Planimetrie rilievo peritale immobili al LOTTO UNICO



TRIBUNALE DI BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCESSO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. Reg.Es.Imm. n. 434/2024
Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Maria MAGRI**
Esperto Stimatore (C.T.U.) Dott. Arch. Marco ABBATE

Allegati all' ELABORATO PERITALE: Planimetrie immobili oggetto di causa siti nel Comune di CLUSONE (BG) in Via Dott.Luigi CARRARA n. 19

LOTTO UNICO

Corpo 1 - **ABITAZIONE CIVILE** sita nel Comune di **CLUSONE (BG)**, CAP **24023** -
identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio **7**, Mappale **12295**, Sub. **82**,
Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **Vani 2,5**, Rendita Catastale **Euro 219,49**.

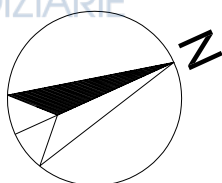
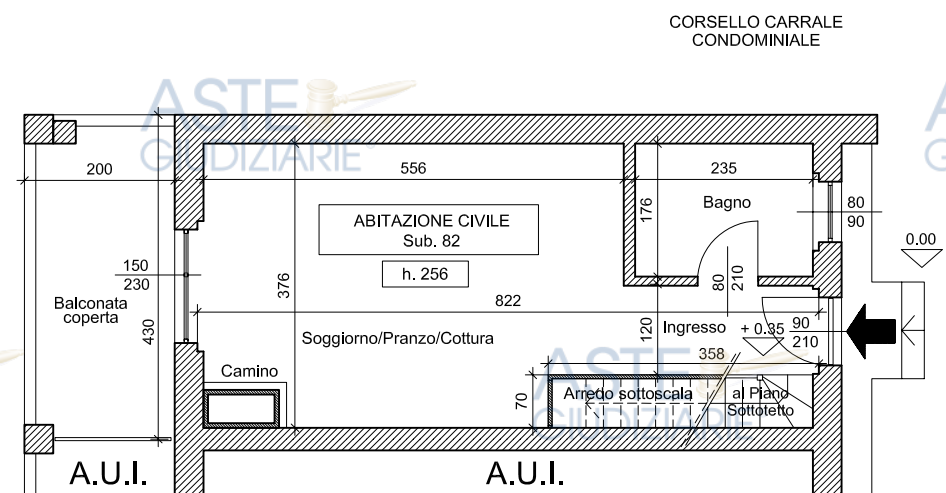
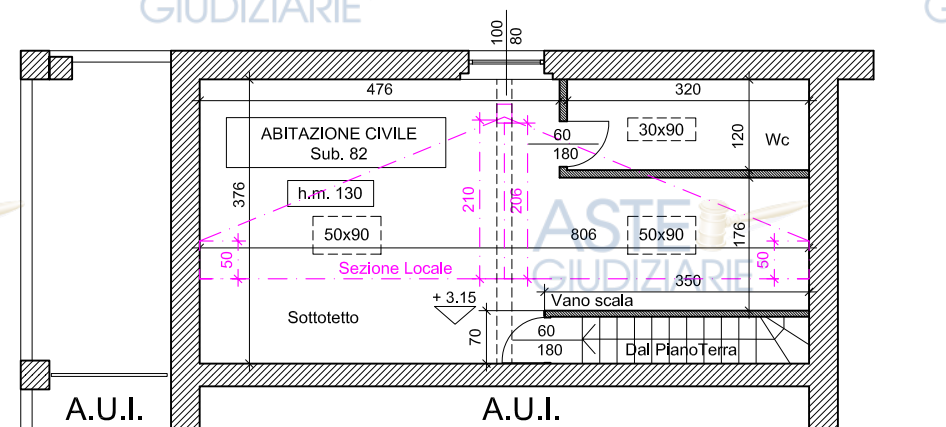


TAVOLA 1 - SCALA 1:100 STATO DI FATTO - RILIEVO PERITALE LOTTO UNICO ALLOGGIO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA SOTTOTETTO

TRIBUNALE DI BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCESSO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. Reg.Es.Imm. n. 434/2024
Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Maria MAGRI**
Esperto Stimatore (C.T.U.) Dott. Arch. Marco ABBATE

Allegati all' ELABORATO PERITALE: Planimetrie immobili oggetto di causa siti nel Comune di CLUSONE (BG) in Via Dott.Luigi CARRARA n. 19

LOTTO UNICO

Corpo 1 - **ABITAZIONE CIVILE** sita nel Comune di **CLUSONE (BG)**, CAP **24023** -
identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio **7**, Mappale **12295**, Sub. **82**,
Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **Vani 2,5**, Rendita Catastale **Euro 219,49**.

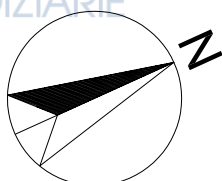
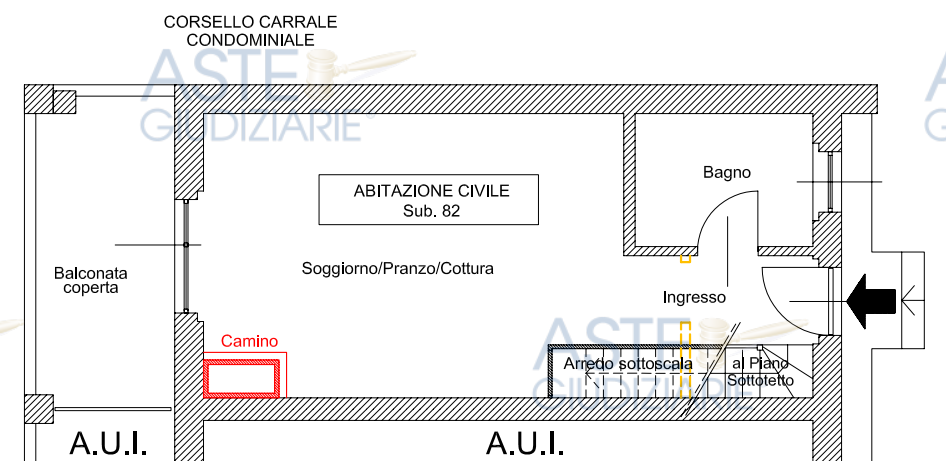
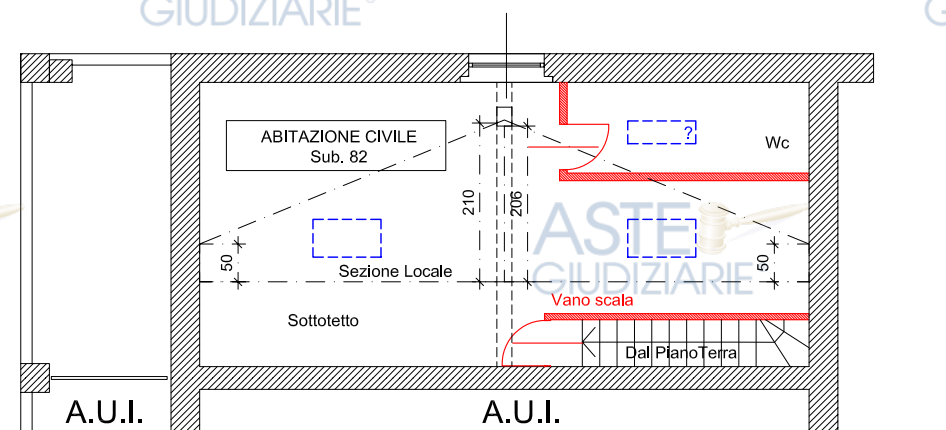


TAVOLA 2 - SCALA 1:100 STATO DI FATTO - RILIEVO PERITALE LOTTO UNICO ALLOGGIO

LEGENDA DIFFORMITA' CATASTALI E PROGETTUALI
Consistenza rilevata allo stato di fatto (con coerenza catastale)
Difformita' (Demolizioni)
Nuove Costruzioni non ASSENTITE
Nuove Costruzioni ASSENTITE IN VARIANTE



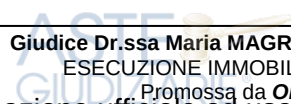
PIANTA PIANO TERRA

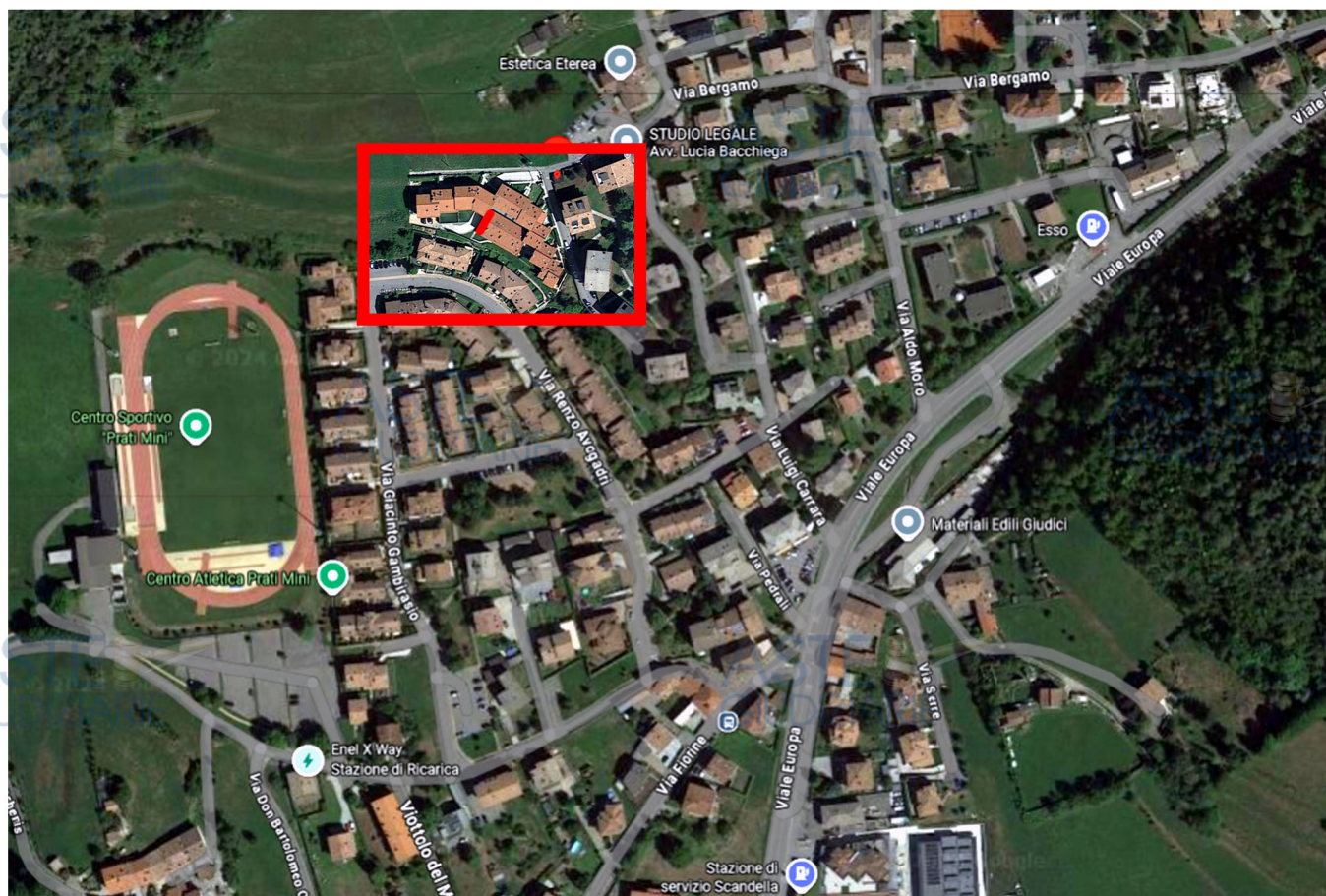


PIANTA SOTTOTETTO



Allegato H
Inquadramento satellitare IMMOBILI





INQUADRAMENTO TERRITORIALE SATELLITARE

Comune di CLUSONE (BG)

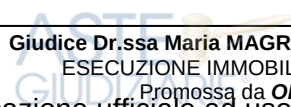
Localizzazione fabbricato in Via Dr. Luigi CARRARA n. 19

ABITAZIONE CIVILE [Cat A/2] - Foglio 7, Particella 12295, Sub. 82

Publicazione ufficiale (ripresa fuori scala) - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Allegato I
Estratti P.G.T. CLUSONE (BG)



COMUNE DI CLUSONE
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

**QUADRO DI RIFERIMENTO DEGLI INTERVENTI
NEGLI AMBITI SOGGETTI A PIANO DELLE REGOLE
MODIFICATO IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI**

data: NOVEMBRE 2010

aggiornamenti: GIUGNO 2011

TAV. 3

LEGENDA



CONFINE COMUNALE



PERIMETRO DEGLI AMBITI SOGGETTO AL Pdr

AMBITI URBANI RESIDENZIALI

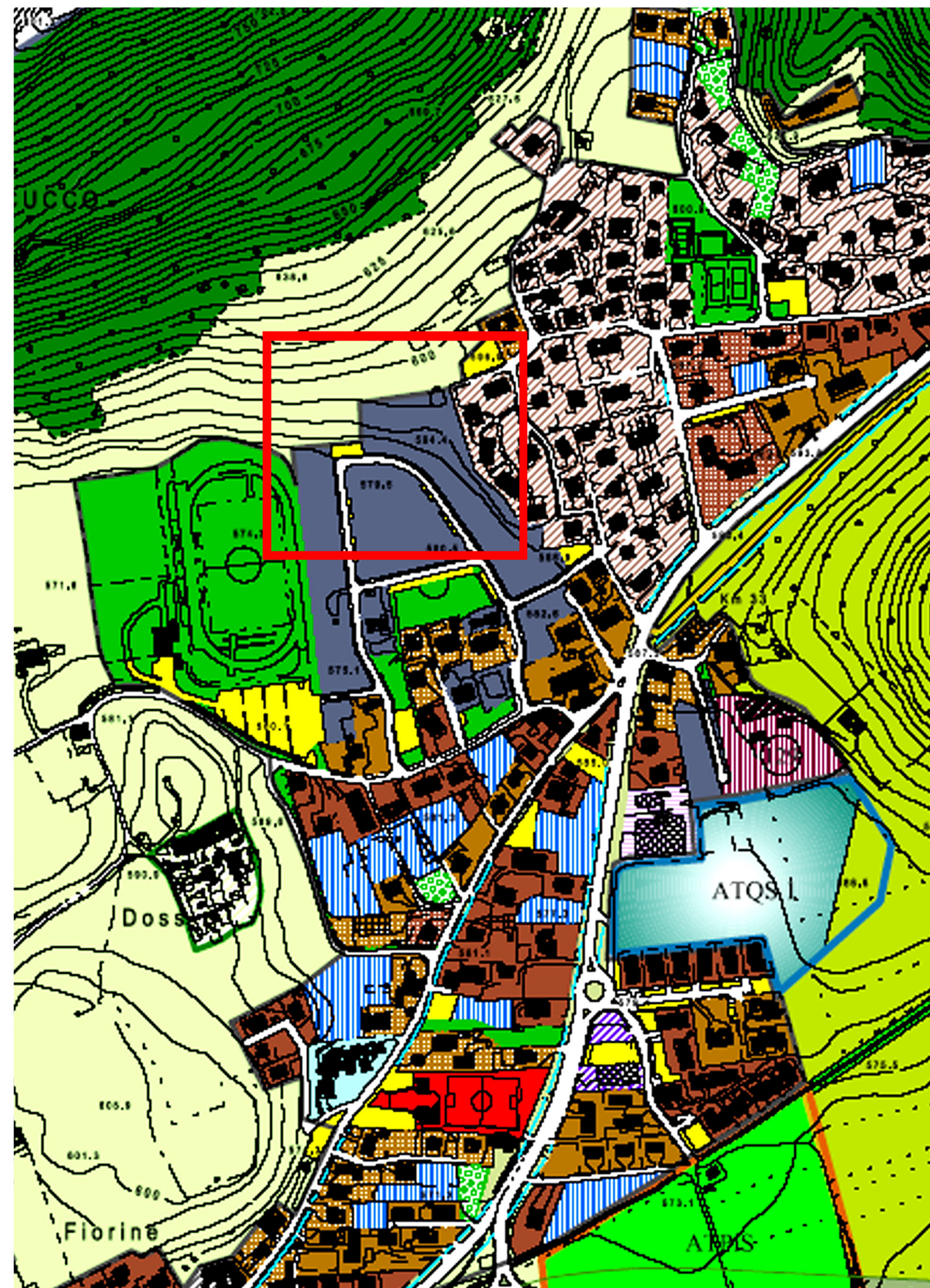
INTERVENTI IN CORSO



AREE GIÀ OGGETTO DI PREVISIONI RESIDENZIALI IN PIANI ATTUATIVI (interventi in corso) art. 36



AMBITI OGGETTO DI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO IN CORSO art. 37



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**PIANO DELLE REGOLE**

**COMPONENTE PAESISTICA:
INDIVIDUAZIONE DELLE CLASSI
DI SENSIBILITA' PAESISTICA**

MODIFICATA IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

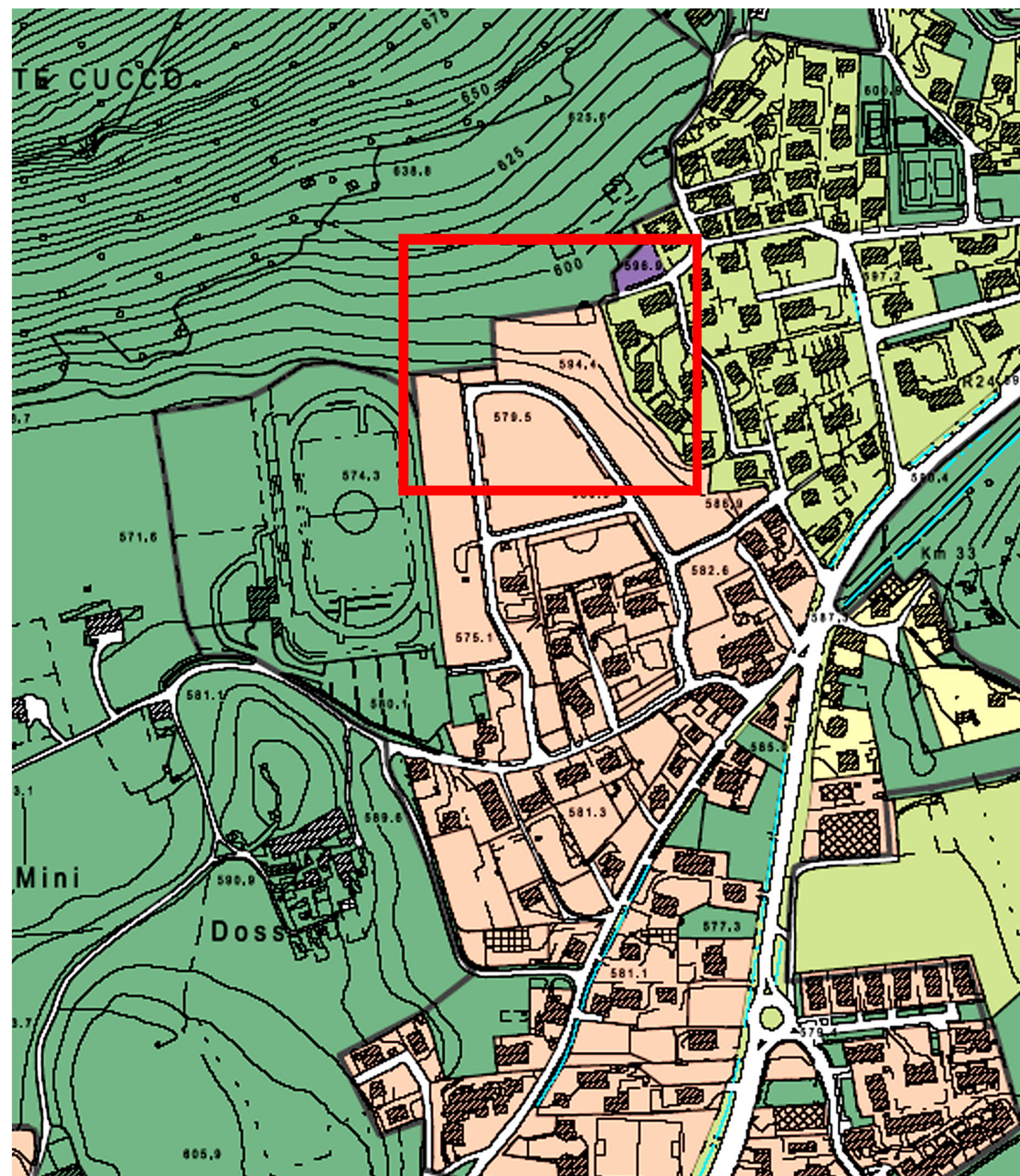
data: NOVEMBRE 2010

aggiornamenti: GIUGNO 2011

TAV. 5

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

- 1- MOLTO BASSA
- 2- BASSA
- 3- MEDIA
- 4- ELEVATA
- 5- MOLTO ELEVATA





Allegato P
Tabelle determinazione valore commerciale immobili

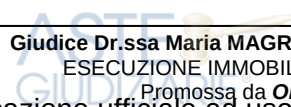


TABELLE DI VALUTAZIONE COMMERCIALE

Immobili siti a CLUSONE (BG) (BG), Via Dottore Luigi CARRARA n. 19

LOTTO UNICO
 ABITAZIONE CIVILE Foglio 7, Mappale 12295, Sub. 82, Cat. A/2

Tabella 1 - COMPUTO VALORE PARAMETRICO MEDIO SUPERFICI DEL FABBRICATO					
Fonte	Categoria immobile	Stato di conservazione	Valore di mercato		€/mq.]
			minimo	massimo	media
Banca dati Agenzia del Territorio	A/2 - Abitazioni Civili	Ottimo	1450,00	1550,00	1500,00
Listino Prezzi Immobili Provincia di Bergamo *	A/2 - Abitazioni Civili	Recenti	1700,00	2000,00	1850,00
Case e Terreni APPE e CONFEDILIZIA #	A/2 - Abitazioni Civili	Recenti	1500,00	1800,00	1650,00
VALORE €/mq. PARAMETRICO MEDIO DI RIFERIMENTO PER LA STIMA				€	1666,67
Nota *: Per immobili Recenti sono indicati quelli con vetustà compresa tra 5 e 20 anni (Fabbricato realizzato nel 2009).					
Nota #: Per immobili Recenti sono indicati quelli con vetustà compresa tra 5 e 15 anni (Fabbricato realizzato nel 2009).					

Giudice Dr.ssa Maria **MAGRÌ**– C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
 ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg.Es.Imm. 434/2024
 Promossa da **OMISSIS** contro **OMISSIS**

Tabella 2 - ABACO DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE (UNI EN 15733:2011) ABITAZIONE CIVILE (cat. A/2) 1) Coefficienti di differenziazione per superfici commerciali applicato per singolo vano o superficie accessoria		
Denominazione		Coefficienti
Superficie netta calpestabile di locali abitabili		1,00
Muri interni portanti e non portanti		1,00
Muri esterni portanti		1,00
Soffitte e cantine agibili non abitabili		0,50
Balconi a sbalzo, Ballatoi, Balconi Coperti		0,35
2) Coefficienti da applicarsi alla superficie lorda totale ragguagliata A) di Tabella 3		
Denominazione	Parametro	Coefficienti
Coefficiente di differenziazione per stato di conservazione ABITAZIONE	Ottimo	1,00
Coefficiente di differenziazione per commerciabilità	Normale	1,00
Coefficiente di differenziazione per categoria catastale/tipologia edilizia	A/2	1,00
Coefficiente di differenziazione per orientamento	Nord-Est, Sud-Ovest	0,93
Coefficiente di differenziazione per grandezza abitazione	Compresa tra 61 e 120 Mq.	0,95
Coefficiente di differenziazione per classe energetica	B	1,00
E) media coefficienti		0,98

Giudice Dr.ssa Maria MAGRI - C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
 ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 434/2024
 Promossa da **OMISSIS** contro **OMISSIS**

Tabella 3 - STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA

Nota: il valore finale dell'immobile D) è calcolato in base alle superfici ragguagliate a partire dalle superfici lorde di pavimento dei vani e con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione riportati al punto 1) nella Tabella 2.

Computo valore commerciale: LOTTO UNICO composto da ABITAZIONE CIVILE (cat. A/2)

Immobile - Piano	Destinazione del locale	Superfici lorde *	Coeff. di differenziazione 1)	Sup.ci ragguagliate equivalenti
Abitazione Sub. 82 - Piano Terra	Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cottura	30,09	1,00	30,09
	Bagno	5,25	1,00	5,25
	Balconata Coperta	9,60	0,30	2,88
Abitazione Sub. 82 - Piano Sottotetto	Locale Sottotetto NON abitabile	30,39	0,50	15,20
	W/c	4,95	0,50	2,48
Tot. NON ragguagliato ALLOGGIO (P.T. + P. Sottotetto)		80,28		
A) Superficie totale ragguagliata = [mq.]				55,89
B) Superficie totale differenziata (A x E) = [mq.] con E) pari a		0,98		54,77
C) Quotazione unitaria (media computata in Tabella 1) [€/mq.]				1666,67
D) VALORE IMMOBILE (B x C) = [€]				91283,52

*Nota *: Sup.lorda = Sup.netta calpestabile + spessore di muri divisorii interni e semi spessore muri portanti interni ed esterni perimetrali.
(Computo eseguito su documentazione planimetrica catastale agli atti e verificata dal rilievo diretto dell'immobile)*

Giudice Dr.ssa Maria MAGRI - C.T.U. Dott. Arch. Marco ABBATE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Reg. Es. Imm. 434/2024
Promossa da OMISSIS contro OMISSIS