



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 502/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Cinzia Lai
Codice fiscale: LAICNZ68H68B354B
Studio in: Via Amilcare Ponchielli 7 - 24125 Bergamo
Email: architettolai@studiopaed.it
Pec: architettolai@pec.it



Beni in **Osio Sotto (BG)**
Località/Frazione
Via Petrocchi 33

INDICE

Lotto: 001 - A - Unità abitativa con area pertinenziale esterna e box auto

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-03-2025

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervvenuto: OMISSIS

Legale Creditore Intervvenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Cinzia Lai

Data nomina: 12-11-2024

Data giuramento: 14-11-2024

Data sopralluogo: 05-12-2024

Cronologia operazioni peritali: 05.12.2024 Primo sopralluogo immobili; 28.01.2025 Secondo accesso agli atti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Osio Sotto per ulteriore valutazione documentazione per difformità edilizie riscontrate; 29.01.2025 Consultazione Ufficio Tecnico Comune di Osio Sotto per confronto con tecnico istruttore difformità edilizie riscontrate; 31.01.2025 Nuovo sopralluogo immobili per ulteriori verifiche in sito.

Lotto: 001 - A - Unità abitativa con area pertinenziale esterna e box auto**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - Unità abitativa con area pertinenziale esterna e box auto.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Petrocchi 33****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 3, particella 7510, subalterno 15, scheda catastale COSTITUZIONE del 24/08/2009 Pratica n. BG0269817 in atti dal 24/08/2009 COSTITUZIONE (n. 3008.1/2009), indirizzo Via Gianpaolo Petrocchi 33, piano T-1 - 2-S1, comune G160, categoria A2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 111mq; Totale escluse aree scoperte: 98mq, rendita € Euro 482,89

Derivante da: OMISSIS

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): - millesimi 24,75, riferiti all'alloggio; - millesimi 2,49, riferiti all'autorimessa; - millesimi 49,00 riferiti alla quota di comproprietà della strada e marciapiede ai mappali 7050 e 7075 del foglio 9 del Catasto Terreni, e dell'area urbana al mappale 7510 sub. 48 foglio 3 del Catasto Fabbricati. Sono pure parti comuni pertinenziali, che vengono trasferite in quote millesimali per la quota di 27,24 e riferiti ai mappali 7139 e 7076 del foglio 9 convenzionale di Catasto Terreni che, pur partecipando in quota proporzionale alla proprietà dell'area da queste identificata, non partecipano alle spese di manutenzione della stessa.

Confini: Piano terra, area esclusiva - Da Nord in senso orario: A.U.I. mapp. 7510 sub. 16; A.U.I. mapp. 7510 sub. 2; A.U.I. mapp. 7510 sub. 14; A.U.I. mapp. 7510 sub. 13. Piano terra-S1, scala di accesso al piano interrato - Da Nord in senso orario: A.U.I. mapp. 7510 sub. 16; A.U.I. mapp. 7510 sub. 34; A.U.I. mapp. 7510 sub. 3; A.U.I. mapp. 7510 sub. 14; A.U.I. mapp. 7510 sub. 13. Piano primo, appartamento - Da Nord in senso orario: prospetto su giardino esclusivo A.U.I. mapp. 7510 sub. 16; A.U.I. mapp. 7510 sub. 18; prospetto su giardino esclusivo A.U.I. mapp. 7510 sub. 16; A.U.I. mapp. 7510 sub. 14. Piano secondo, sottotetto - Da Nord in senso orario: prospetto su giardino esclusivo A.U.I. mapp. 7510 sub. 16; A.U.I. mapp. 7510 sub. 18; prospetto su giardino esclusivo A.U.I. mapp. 7510 sub. 16; A.U.I. mapp. 7510 sub. 14.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 3, particella 7510, subalterno 34, scheda catastale COSTITUZIONE del 24/08/2009 Pratica n. BG0269817 in atti dal 24/08/2009 COSTITUZIONE (n. 3008.1/2009), indirizzo Via Gianpaolo Petrocchi 33, piano S1, comune G160, categoria C6, classe 2, consistenza 35mq, superficie Totale: 37mq, rendita € Euro 79,53

Derivante da: OMISSIS

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): - millesimi 24,75, riferiti all'alloggio; - millesimi 2,49, riferiti all'autorimessa; - millesimi 49,00 riferiti alla quota di comproprietà della strada e marciapiede ai mappali 7050 e 7075 del foglio 9 del Catasto Terreni, e dell'area urbana al mappale 7510

sub. 48 foglio 3 del Catasto Fabbricati. Sono pure parti comuni pertinenziali, che vengono trasferite in quote millesimali per la quota di 27,24 e riferiti ai mappali 7139 e 7076 del foglio 9 convenzionale di Catasto Terreni che, pur partecipando in quota proporzionale alla proprietà dell'area da queste identificata, non partecipano alle spese di manutenzione della stessa.

Confini: Piano S1, box auto - Da Nord in senso orario: A.U.I. mapp. 7510 sub. 16; A.U.I. mapp. 7510 sub. 35; A.U.I. mapp. 7510 sub. 3; A.U.I. mapp. 7510 sub. 15.

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento indicati in visura ed i dati indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto del presente lotto, si trova in zona periferica del comune di Oso Sotto BG, nel condominio "Residenza le Ville". L'edificazione è stata eseguita nell'ambito del Piano di Lottizzazione denominato "P.A. 8", in un'area periurbana, una sorta di quartiere satellite in un sito caratterizzato dalla presenza di un tessuto residenziale di edilizia pianificata in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, in cui il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici. Esiste la compresenza di altre attività secondarie, spazi e attrezzature di interesse collettivo dedicate all'attività sportiva, e aree a dedicate all'agricoltura.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, produttive e agricole

Importanti centri limitrofi: Bergamo; Dalmine.

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 - Unità abitativa con area pertinenziale esterna box auto**

Condominio "Residenza Le Ville" - Accesso dalla strada di lottizzazione via Petrocchi.

Unità immobiliare ad uso abitativo, sviluppantesi su tre livelli, con area esterna adibita ad accesso alla proprietà dalle parti comuni condominiali, e in cui si trovano le due scale di cui una per l'accesso al piano primo, e l'altra per l'accesso al piano primo interrato.

Piano primo: appartamento composto da cucina, ingresso/pranzo/soggiorno, due camere da letto e bagno con disimpegno zona notte, due balconi. La scala a chiocciola posta nella zona ingresso/pranzo/soggiorno collega il piano primo al piano sottotetto;

Piano sottotetto non abitabile*, con terrazzo.

Piano primo interrato: box auto

**Il piano sottotetto presentano delle difformità rispetto ai permessi abilitativi acquisiti che dovranno essere oggetto di permesso edilizio in sanatoria. Stesso dicasi per il tamponamento della porta finestra del soggiorno al piano primo, la quale è stata tamponata mantenendo però in opera la persiana a protezione del serramento (vedi paragrafo "Conformità edilizia").*

Superficie complessiva di circa mq **207,30**

E' posto al piano: S1-T-P1-P2 (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. S1, 2.40m; P1, 2,70m; P2 (sottotetto) h. media ponderale < 2.30m (da autorizzazioni edilizie)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili, al momento del sopralluogo avvenuto nei giorni 05.12.2024 e 31.01.2025, risultavano essere in buono stato di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone Riferito limitatamente a: Collegamento piano terra - piano prim
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone Riferito limitatamente a: Collegamento piano terra - piano prim interrato
Scale	tipologia: a chiocciola materiale: ferro ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Riferito limitatamente a: Collegamento piano primo - piano sottotetto
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cancello esterno di accesso alla proprietà esterna esclusiva a piano terra
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone

Manto di copertura	materiale: tegole tipo coppo condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: ceramica per esterno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Area esterna esclusiva a piano terra
Pavim. Esterna	materiale: ceramica per esterno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Balconi piano primo e terrazzo piano secondo sottotetto, pianerottoli e area disimpegno scala di acc
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di tipo ceramico condizioni: buone Riferito limitatamente a: Ingresso/Pranzo/Soggiorno, cucina e servizi igienici
Pavim. Interna	materiale: parquet in legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Zona notte e camere, sottotetto
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano primo
Plafoni	materiale: solaio in legno a vista condizioni: buone Riferito limitatamente a: Sottotetto
Portone di ingresso	tipologia: anta battente materiale: tipo blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di tipo ceramico condizioni: buone
Scale	posizione: esterna a rampa unica rivestimento: granito condizioni: buone Riferito limitatamente a: Rampa di accesso al piano primo
Scale	posizione: esterna coperta a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone Riferito limitatamente a: Rampa di accesso al piano primo inter-rato
Scale	posizione: a chiocciola, interna rivestimento: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Scala di collegamento piano primo - piano sottotetto
Impianti	
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: Nella documentazione esaminata non è stato trovato il Certificato di Conformità degli impianti rilasci
Elettrico	tipologia: con cavi sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone

 Fognatura	conformità: Nella documentazione esaminata non è stato trovato il Certificato di Conformità degli impianti rilasciati
	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone conformità: Nella documentazione esaminata non è stato trovato il Certificato di Conformità degli impianti rilasciati
 Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: Nella documentazione esaminata non è stato trovato il Certificato di Conformità degli impianti rilasciati
 Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: Nella documentazione esaminata non è stato trovato il Certificato di Conformità degli impianti rilasciati
 Termico	tipologia: Impianto termico autonomo, con la produzione di acqua calda sanitaria alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: Nella documentazione esaminata non è stato trovato il Certificato di Conformità degli impianti rilasciati

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Nella documentazione esaminata non è stato trovato il Certificato di Conformità degli impianti rilasciato dalla ditta esecutrice delle opere. Risulta agli atti del Comune di Osio Sotto la Dichiarazione di Conformità degli impianti alla L. 46/90 a firma del Direttore dei Lavori che dichiara di assumersi ogni responsabilità in merito al rispetto delle prescrizioni della stessa.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto termico autonomo, con caldaia a gas metano con la produzione di acqua calda sanitaria
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Nella documentazione esaminata non è stato trovato il Certificato di Conformità degli impianti rilasciato dalla ditta esecutrice delle opere. Risulta agli atti del Comune di Osio Sotto la Dichiarazione di Conformità degli impianti alla L. 46/90 a firma del Direttore dei Lavori che dichiara di assumersi ogni responsabilità in merito al rispetto delle prescrizioni della stessa.

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: DIA 109/tris e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002 n.30

Per lavori: Realizzazione di edifici ad uso residenziale nell'ambito di realizzazione del Piano di Lottizzazione P.A.8

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2006 al n. di prot. 11304

Abitabilità/agibilità in data 05/10/2009 al n. di prot.

NOTE: La richiesta di agibilità è stata correttamente consegnata al Comune di Osio Sotto in data 05.10.2009, decorso il termine previsto, senza dinieghi, lo stesso si è formato per silenzio-assenso.

Numero pratica: DIA 67

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002 n.30

Per lavori: Realizzazione di edifici ad uso residenziale nell'ambito di realizzazione del Piano di Lottizzazione P.A.8 - Modifiche

Oggetto: Variante alla DIA 109/tris

Presentazione in data 23/06/2009 al n. di prot. 5696

Abitabilità/agibilità in data 05/10/2009 al n. di prot.

NOTE: La richiesta di agibilità è stata correttamente consegnata al Comune di Osio Sotto in data 05.10.2009, decorso il termine previsto, senza dinieghi, lo stesso si è formato per silenzio-assenso.

Numero pratica: DIA 83

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002 n.30

Per lavori: Realizzazione di edifici ad uso residenziale nell'ambito di realizzazione del Piano di Lottizzazione P.A.8 - Modifiche

Oggetto: Variante alla DIA 109/tris

Presentazione in data 06/08/2009 al n. di prot. 7136

Abitabilità/agibilità in data 05/10/2009 al n. di prot.

NOTE: La richiesta di agibilità è stata correttamente consegnata al Comune di Osio Sotto in data 05.10.2009, decorso il termine previsto, senza dinieghi, lo stesso si è formato per silenzio-assenso.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A - Unità abitativa con area pertinenziale esterna e box auto.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Petrocchi 33**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante le operazioni di sopralluogo degli immobili, sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie rispetto alle Autorizzazioni Edilizie presenti agli atti del Comune di Osio Sotto:

- presenza di un tavolato al piano sottotetto per il frazionamento del piano secondo sottotetto non abitabile in due distinti ambienti, , formazione nuovo servizio igienico;
- chiusura della porta finestra al piano primo nella zona ingresso/pranzo/soggiorno, che permetteva l'accesso al balcone (l'apertura è stata tamponata internamente, lasciando in opera la persiana);
- altezze sottotetto indicate differenti da quelle riscontrate in loco e negli elaborati grafici delle autorizzazioni edilizie.

Regolarizzabili mediante: Permesso edilizio in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare:

- nuovo tavolato nel piano secondo sottotetto;
- tamponamento porta finestra al piano primo;
- aggiornamento altezze sottotetto.

Oneri di regolarizzazione	
Istruttoria e redazione da parte di tecnico abilitato, della pratica edilizia in sanatoria, e consegna presso gli uffici di competenza	€ 2.500,00
Oblazione	€ 516,00
Diritti di Segreteria	€ 56,00
Spese varie d'ufficio	€ 250,00
Rimozione sanitari, compreso ripristino stato dei luoghi e oneri di discarica	€ 2.800,00
Totale oneri: € 6.122,00	

Note: Si precisa che il piano sottotetto è uno spazio non abitabile in quanto non sono soddisfatti i requisiti minimi igienico-sanitari ed edilizi prescritti dalla normativa vigente, pertanto il servizio igienico non potrà essere oggetto di sanatoria in quanto tale, con necessaria rimozione degli stessi sanitari.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le difformità sono state riscontrate a seguito di confronto dello stato di fatto rilevato durante le operazioni di sopralluogo avvenuto in data 05.12.2024 e 31.01.2025, con la documentazione dell'Archivio edilizio del Comune di Osio messami a disposizione dall'Amministrazione comunale.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Unità abitativa con area pertinenziale esterna e box auto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Petrocchi 33

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 42 del 12/12/2009 e successive varianti (ultima variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 9 del 20/04/2024, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia
Ambito:	AC, AD e Piani Attuativi vigenti - Comparti soggetti a pianificazione attuativa in corso di completamento
Norme tecniche di attuazione:	PDR - NTA PDR - TAV. R2 Disciplina del territorio L'area ricade all'interno del perimetro identificato come "Comparti soggetti a pianificazione attuativa in corso di completamento". Per tali comparti valgono contenuti, parametri e prescrizioni dei piani attuativi precedentemente approvati, e relative convenzioni, fino al completamento delle opere di progetto e dopo la conclusione dei collaudi delle opere di urbanizzazione previste, e la scadenza dei previsti termini della Convenzione.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE URBANISTICA STIPULATA CON IL COMUNE DI OSIO SOTTO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "P.A.8"
Estremi delle convenzioni:	ATTO IN DATA 22.6.2006 N. 103.787/18.120 DEL REPERTORIO DEL NOTAIO FRANCO SCHIANTARELLI DI BERGAMO, IVI REGISTRATO IL 22.6.2006 AL N. 7709 S. 1T ED IVI TRASCRITTO IL 24.6.2006 AI N.RI 40603-40604/2359
Obblighi derivanti:	Come si legge all'art.15 della Convenzione: "La presente Convenzione scadrà al termine di dieci anni dalla data di sottoscrizione della stessa".
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Unità abitativa con area pertinenziale esterna e box auto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Petrocchi 33

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante le operazioni di sopralluogo degli immobili, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali agli atti:

- presenza di un tavolato al piano sottotetto, non presente nella planimetria catastale per il frazionamento del piano secondo sottotetto, non abitabile, con formazione nuovo servizio igienico;
- chiusura della porta finestra al piano primo nella zona ingresso/pranzo/soggiorno, che permetteva l'accesso al balcone (è esistente la persiana);
- altezze sottotetto indicate differenti da quelle riscontrate in loco e negli elaborati grafici delle autorizzazioni edilizie.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per aggiornamento planimetrie

Descrizione delle opere da aggiornare:

- Inserimento tavolato nella planimetria del piano secondo sottotetto;
- tamponamento porta finestra al piano primo;
- aggiornamento altezze sottotetto.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Istruttoria e redazione da parte di tecnico abilitato, di modello DOCSA con descrizione immobili e nuove planimetrie aggiornate, e consegna presso gli uffici di competenza</i>	€ 1.200,00
<i>Diritti erariali</i>	€ 70,00
Totale oneri: € 1.270,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Dal confronto svolto fra gli atti catastali e la consistenza dei beni verificata in sede di sopralluogo avvenuto in data 05.12.2024 e 31.01.2025, lo stato dei luoghi risulta non conforme alle planimetrie catastali presenti agli atti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 22/06/2006.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/06/2006 al 17/07/2006. 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.

Note: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/07/2006 al 18/01/2011. 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.

Note: OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/02/2007 al 18/01/2011. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dell'unità negoziale n. 1, fanno parte i mappali 7142 e 7145 da cui deriva il mappale 7510 foglio 9 del Catasto Terreni a seguito di variazione in data 19.06.2009 pratica BG0196413.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/01/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: 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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2007 ai nn. OMISSIS; Registrato a Treviglio BG in data 19/07/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Treviglio BG in data 20/07/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6000000,00; Importo capitale: € 3000000,00; OMISSIS

Note:

- FRAZIONAMENTO IN QUOTA - Atto notarile pubblico a firma;
- SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER COMMA 3,D. LGS. 1.9.93 N. 385 - Atto notarile pubblico OMISSIS

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 726 verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 27/09/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/10/2024 ai nn. OMISSIS;

IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTE LE ACCESSIONI, PERTINENZE, A DIACENZE, BENI COMUNI NON CENSIBILI, DIRITTI, RAGIONI, SERVITU', COSTRUZIONI ERETTE E/O ERIGENDE RELATIVE AGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. GLI IMMOBILI FANNO PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE A CARATTERE CONDOMINIALE DENOMINATO "LE VILLE". OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa con area pertinenziale esterna e box auto

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Unità abitativa con area pertinenziale esterna e box auto

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sotto (BG), Via Petrocchi 33

I beni pignorati, dalla documentazione agli atti e dai titoli e patti di provenienza esaminati ed allegati alla presente relazione peritale, non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1200 circa.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0. Ad oggi agli atti dello Studio di gestione amministrazione OMISSIS l'Esecutato risulta essere in regola con i pagamenti delle quote condominiali dovute.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Le parti comuni risultano dalle tabelle millesimali predisposte in conformità ai vigenti criteri normativi, e sulla cui base sono ripartite le spese condominiali. La quota di partecipazione delle unità immobiliari di cui alla presente relazione peritale sono come di seguito riportate:

- millesimi 24,75, riferiti all'alloggio;
- millesimi 2,49, riferiti all'autorimessa;
- millesimi 49,00 riferiti alla quota di comproprietà della strada e marciapiede ai mappali 7050 e 7075 del foglio 9 del Catasto Terreni, e dell'area urbana al mappale 7510 sub. 48 foglio 3 del Catasto Fabbricati.

Sono pure parti comuni pertinenziali, che vengono trasferite in quote millesimali per la quota di 27,24 e riferiti ai mappali 7139 e 7076 del foglio 9 convenzionale di Catasto Terreni che, pur partecipando in quota proporzionale alla proprietà dell'area da queste identificata, non partecipano alle spese di manutenzione della stessa.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile è situato al piano primo. Allo stato attuale non esiste alcun dispositivo che permetta il raggiungimento degli spazi di abitazione da parte di soggetti con ridotte capacità motorie. Lo stesso può essere ottenuto con l'inserimento di montascala o servoscala.

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 presente

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Unità abitativa con area pertinenziale esterna e box auto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini estimativi si considera la superficie lorda di pavimento al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali e al 50% delle murature di confine e si arrotonda al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per cui:

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P1 Abitazione	sup lorda di pavimento	78,50	1,00	78,50
P2 sottotetto	sup lorda di pavimento	41,00	0,70	28,70
P1 balconi	sup lorda di pavimento	19,70	0,33	6,50
P2 terrazzo	sup lorda di pavimento	21,70	0,25	5,43
PARTI ESTERNE scala di accesso al P1	sup lorda di pavimento	10,90	0,33	3,60
PARTI ESTERNE scala di accesso al S1	sup lorda di pavimento	18,00	0,33	5,94
PARTI ESTERNE area esclusiva	sup lorda di pavimento	17,50	0,10	1,75
		207,30		130,41

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.

Accessori:

A - Unità abitativa con area pertinenziale esterna e box auto 1. Box auto	Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di 39,00mq mq Valore a corpo: € 22000
--	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento dell'intera proprietà in capo al debitore. Ciò premesso, gli immobili, per le loro caratteristiche tipologico-funzionali, non risultano comodamente divisibili e pertanto, tutti i beni ricompresi nella presente relazione peritale costituiscono un unico lotto indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Il fine della perizia è quello di individuare il più attendibile valore economico del bene identificabile con il suo valore di mercato. La valutazione è svolta analiticamente, sulla base delle superfici rilevate dell'immobile, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, le caratteristiche costruttive, i materiali, la tipologia e la dimensione, la vetustà del manufatto edilizio, lo stato di conservazione, gli impianti tecnologici, pertinenze e accessori.

Sono stati tenuti presenti: la zona in cui è situato l'immobile, il contesto in cui si trova l'immobile, l'area su cui esso insiste e le dotazioni dei servizi presenti nell'area in cui è inserita l'unità immobiliare in esame.

Il giudizio di stima comprende il valore degli immobili nel loro complesso e di tutti i connessi diritti, gli accessori le pertinenze, nonché le quote proporzionali alla comproprietà delle parti comuni, come per legge ai sensi dell'art. 1117 C.C., in particolare i beni comuni non censibili così come indicati già nell'atto di compravendita con il quale è stato acquistato l'immobile dall'Esecutato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento del sopralluogo avvenuto in data 05.12.2024 e 31.01.2025, data in cui gli immobili pignorati si presentavano in un buono stato di conservazione generale.

Tra i fattori positivi del compendio è stato rilevato:

- l'inserimento degli immobili in un contesto costruttivo caratterizzato da fabbricati con ridotta cubatura rispetto all'estensione del suolo. Gli edifici occupano aree di dimensioni ragionevoli rispetto alla superficie totale dell'area fabbricabile, con ampi spazi aperti e aree comuni ben tenute;
- il funzionale layout distributivo dell'immobile con adeguati dimensionamenti dei singoli locali;
- lo spazio del sottotetto, che se pur non abitabile, consente un adeguato utilizzo dello stesso;
- l'ampio box auto al piano interrato;
- la porzione di area esterna con accesso esclusivo all'unità immobiliare.

I fattori negativi sono:

- riscontrate difformità edilizia e catastale rispetto allo stato di fatto rilevato e alle autorizzazioni edilizie rilasciate.

Per quanto soprarichiamato, la determinazione del valore venale è stata effettuata mediante stima comparativa, a seguito di indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed aventi la stessa destinazione d'uso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Osio Sotto BG;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: In sito e online;

Altre fonti di informazione:

OMI; Listino dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.; Case&Terreni, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia.

12.3 Valutazione corpi:

A - Unità abitativa con area pertinenziale esterna e box auto. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box auto
Osio Sotto (BG), Via Petrocchi 33

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 189.109,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P1 Abitazione	78,50	€ 1.450,00	€ 113.825,00
P2 sottotetto	28,70	€ 1.450,00	€ 41.615,00
P1 balconi	6,50	€ 1.450,00	€ 9.425,00
P2 terrazzo	5,43	€ 1.450,00	€ 7.873,50
PARTI ESTERNE scala di accesso al P1	3,60	€ 1.450,00	€ 5.220,00
PARTI ESTERNE scala di accesso al S1	5,94	€ 1.450,00	€ 8.613,00
PARTI ESTERNE area esclusiva	1,75	€ 1.450,00	€ 2.537,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 189.109,00
Valore corpo			€ 189.109,00
Valore accessori			€ 22.000,00
Valore complessivo intero			€ 211.109,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 211.109,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità abitativa con area pertinenziale esterna e box auto	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box auto	130,41	€ 211.109,00	€ 211.109,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 31.666,35

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.392,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 172.050,65

Valore diritto e quota € 172.050,65

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 172.050,65

12.6 Regime fiscale della vendita

I soggetti esecutati, sono proprietari dei beni in oggetto in qualità di persone fisiche non esercenti attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA



Allegati

All.to 01 Documentazione fotografica

All.to 02 Documentazione catastale

All.to 03 Altri documenti

03-02-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Cinzia Lai

