



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 630/2023



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Claudio Fontanella  
**Codice fiscale:** FNTCLD63D02C730Y  
**Studio in:** Via Della Pace 11 - 24040 VERDELLINO  
**Telefono:** 035 752346  
**Fax:** 035 752346  
**Email:** fontanellaclaudio@libero.it  
**Pec:** claudio.fontanella@archiworldpec.it



Beni in Ciserano (BG)  
Località/Frazione  
VIA ROMA, 13

## INDICE

### Lotto: 001 - ABITAZIONE

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 27-06-2024 alle 09:45  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Claudio Fontanella

**Data nomina:** 29-02-2024

**Data giuramento:** 04-03-2024

**Data sopralluogo:** 12-03-2024

**Cronologia operazioni peritali:** 1) RICEVIMENTO INCARICO 2) INVIO GIURAMENTO ALLA CANCELLERIA 3) CONTATTO CON CUSTODE 4) EFFETTUAZIONE DEL SOPRALLUOGO CONGIUNTO PERITO - CUSTODE 5) ACCESSO AI PUBBLICI UFFICI PER REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE 6) REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E SUOI ALLEGATI 7) INVIO ALLA CANCELLERIA 8) INVIO ALLE PARTI DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Beni in Ciserano (BG)  
VIA ROMA, 13

## Lotto: 001 - ABITAZIONE

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ROMA, 13**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 1122, subalterno 708, indirizzo VIA ROMA, 11, piano 2, comune C730, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,00 VANI, superficie 50,00, rendita € 151.84

**Derivante da:** Atto del 26/03/2007 Pubblico ufficiale CORTUCCI DARIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 21567 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12085.1/2007 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 05/04/2007 E VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 26/02/2024 Pratica n. BG0030399 in atti dal 26/02/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 30399.1/2024) E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/04/2024 Pratica n. BG0061176 in atti dal 11/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1592192.10/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 61176.1/2024) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 10/04/2024, prot. n. BG0061176

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON DEFINITI**

**Confini:** confinante (da nord in senso orario) con: cortile comune, EST - enti comuni al sub. 701 da cui si accede, SUD - prospetto su via Roma, OVEST - cortile comune.

**Note:** SI SEGNA LA VARIAZIONE DEL FOGLIO CATASTALE COME IN PRECEDENZA SEGNALATO CHE DAL NUMERO 9 PASSA AL NUMERO 5. SI SEGNA INOLTRE CHA AD OGGI IL CIVICO RIPORTATO IN VISURA CORRISPONDE AL NUMERO 11 MA NELLA REALTA' IL NUMERO CIVICO APPOSTO ALL'INGRESSO DELLE SCALE COMUNI CORRISPONDE AL 13.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** I DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CORRISPONDONO. SI SEGNA PERÒ CHE VI È STATA RECENTE VARIAZIONE D'UFFICIO PER L'ALLINEAMENTO DELLE MAPPE CATASTALI PER COME EVIDENZIATO IN VISURA DOVE IL VECCHIO DATO FOGLIO 9 È OGGI AGGIORNATO A FOGLIO 5 (VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 26/02/2024 Pratica n. BG0030399 in atti dal 26/02/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 30399.1/2024) . INOLTRE È STATA PRESENTATA SCHEDA CATASTALE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/04/2024 Pratica n. BG0061176 in atti dal 11/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1592192.10/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 61176.1/2024) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 10/04/2024, prot. n. BG0061176

**Note generali:** SI SEGNA LA VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 26/02/2024 Pratica n. BG0030399 in atti dal 26/02/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 30399.1/2024

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

TRATTASI DI APPARTAMENTO BILOCALE IN FABBRICATO PLURIFAMILIARE, INSERITO NEL CONTESTO DEL CENTRO STORICO COMUNALE. ALL'APPARTAMENTO SI ACCEDE DA VIA PUBBLICA DENOMINATA VIA ROMA CIVICO 13, PERCORRENDO DISIMPEGNO E SCALE COMUNI SI GIUNGE AL SECONDO PIANO DOVE E' POSTO IL BILOCALE OGGETTO DI PERIZIA.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** VERDELLO, OSIO SOTTO, BOLTIERE, ARCENE, TREVIGLIO.

**Attrazioni paesaggistiche:** NON RILEVANTI.

**Attrazioni storiche:** NON RILEVANTI.

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOLINEE TREVIGLIO / BERGAMO 500 M, FERROVIA - MILANO / BERGAMO FERMATA ARCENE 3 KM

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

IL FABBRICATO IN CUI È POSTA L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI RELAZIONE, FA PARTE DELLA CENTRO STORICO DEL COMUNE DI CISERANO.

L'UNITÀ IMMOBILIARE È POSTA AL SECONDO PIANO DEL FABBRICATO CHE NEL TEMPO HA SUBITO DIVERSE MODIFICAZIONI. SI ACCEDE A QUESTA ATTRAVERSO L'INGRESSO POSTO IN VIA ROMA AL CIVICO NUMERO 13 E DOPO AVER PERCORSO DISIMPEGNO E SCALE COMUNI .

UNITÀ IMMOBILIARE È COSTITUITA DA UN LOCALE A GIORNO CON ANGOLO COTTURA UN DISIMPEGNO CHE PORTA AL SERVIZIO IGIENICO E DALLA CAMERA DA LETTO E DA UN AMPIO TERRAZZO PROSPICIENTE IL LOCALE A GIORNO.

Superficie complessiva di circa mq **58,00**

E' posto al piano: **SECONDO**

L'edificio è stato costruito nel: **NON RILEVABILE MA SI SUPPONE ANTERIORE AL 01/11/1967**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2003**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **TREDICI**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2.80 M**

L'intero fabbricato è composto da n. **TRE** piani complessivi di cui fuori terra n. **TRE** e di cui interrati n. **0**

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** IL FABBRICATO ESTERIORMENTE SI PRESENTA IN SCARSE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE GENERALE. È STATO OGGETTO DI DIVERSI LAVORI NEL CORSO DEL TEMPO, ANCHE DI PICCOLI AMPLIAMENTI PER ADEGUAMENTI IGIENICI, MA AD OGGI NON SI RILEVA UNA REGIA UNITARIA CHE PROVVEDA AL MANTENIMENTO E QUINDI ALLA MANUTENZIONE DEL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO .

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b>

<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>INTONACO RIFINITO AL CIVILE</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>cemento graniglia</b> condizioni: <b>scarse</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>pesime</b> conformità: <b>NON REPERIBILE</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>NON REPERIBILE</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>BOMBOLE DI GPL</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>NON REPERIBILE</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>NON REPERIBILE</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>FERRO E RAME</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>NON REPERIBILE</b>  Note: AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO L'OCCUPANTE DICHIARA CHE LA CALDAIA NON E' FUNZIONANTE. NON SONO STATI RILEVATI SULLA CALDAIA ADESIVI RELATIVI ALLA DENUNCIA DEL GENERATORE DI CALORE AL CATASTO ENERGETICO. NON SI E' REPERITA ALCUNA DOCUMENTAZIONE INERENTE LA CALDAIA.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2003

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	LA CALDAIA NON RISULTA FUNZIONANTE
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 36/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI PARTE DI FABBRICATO

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 03/08/2000 al n. di prot. 5337

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Rilascio in data 16/11/2000 al n. di prot.

**Numero pratica: 5976/2003**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. N. 36 DEL 16-11-2000 (RISTRUTTURAZIONE DI PARTE DI FABBRICATO)

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/09/2003 al n. di prot. 5976

NOTE: L'ORIGINALE CONCESSIONE EDILIZIA N. 36 DEL 16-11-2000 E' STATA VOLTURATA IN DATA 24-10-2001 AI SIG.RI: GANGEMI MARIA SCHINCARDI DENNIS SCHINCARDI LOREDANA REDEGONDA FINARDI GIANCARLO SCHINCARDI GIUSEPPINA

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ROMA, 13**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: RISPETTO ALLA VARIANTE DI CUI ALLA DIA 5976 DEL 10/09/2003 RISULTA AMPLIATO IL DISIMPEGNO NOTTE A DANNO DELLA CAMERA DA LETTO

Regolarizzabili mediante: CILA POSTUMA

Descrizione delle opere da aggiornare: AMPLIAMENTO DEL DISIMPEGNO NOTTE CON CONSEGUENTE RIDUZIONE DELLA SUPERFICIE E DEL VOLUME DELLA CAMERA DA LETTO

Oneri di regolarizzazione	
REDAZIONE CILA POSTUMA	€ 1.500,00
SANZIONE	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Note: SI EVIDENZIA CHE LA MODIFICA ATTUATA PER LA CAMERA DA LETTO / DISIMPEGNO NOTTE RILEVATA ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO, HA MODIFICATO L'UTILIZZO DEL LOCALE RENDENDO IDONEO PER L'UTILIZZO DI UNA SOLA PERSONA. INFATTI OGGI SI RISCONTRANO CIRCA 37.70 MC A FRONTE DEI 38 RICHIESTI DALLE NORME IGIENICO SANITARIE PER L'UTILIZZO DEL LOCALE PER DUE PERSONE.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: LA CONFORMITA' EDILIZIA NON VIENE RESA IN QUANTO L'IMMOBILE DIFFERISCE DALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE. COME GIA' INDICATO, LA MODIFICA ATTUATA PER LA CAMERA DA LETTO / DISIMPEGNO NOTTE RILEVATA ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO, HA MODIFICATO L'UTILIZZO DEL LOCALE RENDENDO IDONEO PER L'UTILIZZO DI UNA SOLA PERSONA. INFATTI OGGI SI RISCONTRANO CIRCA 37.70 MC A FRONTE DEI 38 RICHIESTI DALLE NORME IGIENICO SANITARIE PER L'UTILIZZO DEL LOCALE PER DUE PERSONE. PER POTER UTILIZZARE IL LOCALE IN QUESTIONE COME CAMERA DA LETTO PER DUE PERSONE, SI DOVRANNO SVOLGERE OPERE EDILI PREVENTIVAMENTE AUTORIZZATE DA IDONEA PRATICA EDILIZIA PREVIA VERIFICA DI TUTTI I PARAMETRI RICHIESTI DALLA NORMATIVA IN VIGORE AL MOMENTO DELLA RICHIESTA DI CAMBIAMENTO.

Note generali: A SEGUITO DELLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILEVATE, NON SI E' TROVATO NELL'ACCESSO ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE, TRACCIA DELL'AGIBILITA' DEI LOCALI. L'IMMOBILE E' PERTANTO DA CONSIDERARSI PRIVO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ROMA, 13**

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	Adottato dal Consiglio Comunale con delibera numero 36 del 20 – 12 – 2012 / Approvato dal Consiglio Comunale con delibera numero 15 del 28 – 05 - 2013 - VARIANTE 02 - Approvato dal Consiglio Comunale

Ambito:	TSA - Tessuto storico architettonico di conservazione urbanistica - TIPO EDILIZIO A3 - EDIFICI IN CONTRASTO CON L'IMPIANTO URBANO STORICO
Norme tecniche di attuazione:	ART- 9 DELLE N.T.A. DEL P.D.R. - VEDI ESTRATTO ALLEGATO 02
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ROMA, 13**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA CAMERA DA LETTO PRESENTA NELLO STATO DI FATTO UNA SPALLETTA CHE DI FATTO ALLUNGA IL DISIMPEGNO PRESENTE

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE DELLA SCHEDA CATASTALE

Descrizione delle opere da aggiornare: SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA CON INSERIMENTO DELLA SPALLETTA CON CONSEGUENTE ALLUNGAMENTO DEL DISIMPEGNO

Note: IA SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA E' ESEGUITA DAL SOTTOSCRITTO E PERTANTO NON SI SEGNALANO ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE IN QUANTO SOSTENUTI DALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE. COSI' FACENDO IL SOTTOSCRITTO POTRA' DICHIARARE LA CONFORMITA' CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN PERIZIA.

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

Note: IL SOTTOSCRITTO HA PRESENTATO AL CATASTO LA SOSTITUZIONE DELLA SCHEDA PER L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA COSI' DA POTER RILASCIARE ADEGUATA DICHIARAZIONE DI REGOLARITA' CATASTALE.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/07/1973 al. In forza di ATTO DI ACQUIESCENZA DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/06/1976 al 03/04/1999. 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 03/04/1999 al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/04/1999 al 26/03/2007. In forza di ATTO PER ACCETTAZIONE EREDITA' - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; A rogito di OMISSIS in data 26/03/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/04/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172.620,00; Importo capitale: € 115.080,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBIL; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 11/01/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** ABITAZIONE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ciserano (BG), VIA ROMA, 13**

ALLA DATA DELLA PERIZIA E DAGLI ACCESSI AI PUBBLICI UFFICI NON SONO EMERSI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON VI E' AMMINISTRATORE CONDOMINIALE.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NON VI E' AMMINISTRATORE CONDOMINIALE - EVENTUALI SPESE DA ATTRIBUIRSI ALLE PARTI COMUNI SONO DI VOLTA IN VOLTA REGOLATE BONARIAMENTE TRA GLI OCCUPANTI DELL'IMMOBILE.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** NON VI SONO MILLESIMO DI PROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI SPECIFICATI IN ATTO DI ACQUISTO

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'UNITA' IMMOBILIARE NON E' ACCESSIBILE AI DIVERSAMENTE ABILI IN QUANTO E' POSTA AL SECONDO PIANO DEL FABBRICATO PRIVO DI ASCENSORE.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NULLA DA SEGNALARE

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** NON DEFINITO

**Note Indice di prestazione energetica:** NON E' STATO POSSIBILE EFFETTUARE LA VISURA AL CATASTO ENERGETICO CENED IN QUANTO IL SERVIZIO RISULTA ALLA DATA ODIERNA - SOSPESO-

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NULLA DA SEGNALARE

**Avvertenze ulteriori:** NULLA DA SEGNALARE

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** ABITAZIONE

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	15,00	0,25	3,75
		<b>58,00</b>		<b>46,75</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2023

Zona: CISERANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI ECONOMICHE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770.00

Valore di mercato max (€/mq): 870.00

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA NON E' ULTERIORMENTE DIVISIBILE

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: GLI OCCUPANTI VERSANO CANONE DI LOCAZIONE MENSILE MA NON HANNO POTUTO ESIBIRE ALCUN CONTRATTO DI LOCAZIONE DEBITAMENTE REGISTRATO. DALLE INDAGINI SVOLTE DAL CUSTODE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE E' EMERSO CHE : la richiesta di registrazione telematica TMG n. 1760 serie 3T anno 2022 il richiedente la registrazione, Sig. Francesco Imparato, non ha trasmesso copia del contratto di locazione stipulato, bensì il PDF (che si allega unitamente all'interrogazione del contratto), privo di dati e sottoscrizione. INOLTRE, RELATIVAMENTE AI DATI DEL PAGAMENTO DELLE CEDOLARI SI HA NOTIZIA CHE: PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO - RISULTA: NON PRESENTE

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima.

Ciò significa in sostanza affermare che uno stesso bene, in un determinato istante, può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire quindi giudizi di valore differenti. Lo scopo costituisce l'elemento preliminare ed indispensabile della stima in quanto in funzione di esso viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Una corretta valutazione di un bene economico è possibile soltanto allorché sia stato preventivamente definito il fine per cui la stima stessa viene richiesta; una corretta interpretazione dei risultati di una stima può essere effettuata soltanto se sia noto il fine per cui la stima stessa è stata condotta.

La previsione è l'attributo indispensabile del giudizio di stima. Valutare significa esprimere giudizi di equivalenza fra beni economici. Tale equivalenza può essere di tipo storico quando dati storici inducono a constatare quanto in un determinato periodo, scopo e circostanze il bene economico era stato valutato in termini monetari, cioè il suo prezzo, e di tipo ipotetico se riferita a circostanze o motivi che si ritengono attualmente in essere o che potranno aver luogo in futuro. La stima è dunque la previsione di un prezzo futuro che dovrebbe verificarsi per effetto di cause note e già attualmente agenti. L'attribuzione di valore pertanto precede il prezzo che potrà verificarsi, mentre il valore di un bene economico può definirsi come previsione del rapporto tra il grado di utilità del bene stesso e quello di una data quantità di moneta. Il metodo di stima è unico e si basa esclusivamente sulla comparazione. Il metodo estimativo consiste nel confronto sintetico o comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio. Una volta costruita la scala dei prezzi, si dovrà individuare il gradino nel quale inserire il bene da stimare scegliendo come elemento ordinatore uno o più parametri di confronto comuni a tutti i beni in gioco. Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido. Esso dovrà quindi essere formulato secondo il principio dell'ordinarietà, attribuendo a ordinario il significato statistico di più frequente. L'oggettività del confronto da istituire va perseguita nella scelta delle caratteristiche che maggiormente possano influire sullo scopo della stima: alla base della comparazione dovrà essere posta una opportuna serie di parametri, comuni a tutti i beni comparati, che presentino la possibilità di essere espressi quantitativamente e nel contempo qualifichino in misura sufficiente ciascuno dei beni relativamente allo scopo della stima.

I possibili criteri di stima

Gli innumerevoli scopi che inducono all'esecuzione delle stime possono essere conseguiti mediante un ristretto numero di criteri di stima, ovvero attraverso la determinazione di uno dei seguenti aspetti del valore:

Valore di mercato: rapporto di equivalenza tra la moneta ed un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso. Pertanto se lo scopo della stima si identifica nella determinazione del più probabile prezzo che potrà verificarsi in uno scambio, il criterio di stima consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di quel tipo di bene.

Valore di costo: somma dei valori di mercato di tutti i fattori produttivi occorrenti per la produzione del bene stesso.

Valore complementare: differenza fra il valore di mercato dell'intero complesso di beni tra loro complementari ed il valore che rimane al complesso medesimo dopo la separazione del bene in oggetto.

Valore di trasformazione: differenza fra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione ed il costo complessivo delle opere necessarie alla trasformazione.

Valore di surrogazione: prezzo di mercato di un secondo bene economico che presenti la medesima utilità di consumo o strumentale del bene oggetto di stima e che gli si possa pertanto sostituire.

Valore di capitalizzazione: valore capitale corrispondente all'accumulazione di tutti i redditi futuri ordinariamente ritraibili dal bene al tempo di riferimento della stima.

Gli aspetti economici appena descritti consentono di esprimere in termini monetari il valore di un bene in funzione dello scopo della stima. Nonostante il valore finale sia sempre quantizzato in moneta, sarebbe erroneo mediare valori desunti da differenti criteri di stima poiché diversi sono i ragionamenti logici che hanno condotto a quei valori.

Fra i suddetti criteri di stima quello che assume maggiore importanza nella pratica estimativa, e quello usato nel presente giudizio di stima, è il più probabile valore di mercato poiché sta alla base degli altri cinque. Pur essendo il metodo di stima unico e basato sulla comparazione, la disciplina estimativa continua a distinguere, per la determinazione del valore di mercato degli immobili urbani, un metodo di stima per comparazione diretta, fondato sulla comparazione fra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili analoghi di cui siano stati accertati i prezzi in occasione di compravendite avvenute nel tempo di elaborazione della stima medesima, e un metodo di stima per comparazione indiretta.

ta o capitalizzazione dei redditi che è incentrato prevalentemente sull'applicazione di alcuni concetti di matematica finanziaria. La comparazione rimane tuttavia un elemento essenziale in quanto sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono indicati da esperienze storiche di mercato.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di CISERANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE OMI, LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI (F.I.M.A.A.);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): DAI DATI OMI - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

MIN 770,00 EURO - MAX 870,00

DAL LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

5 - 20 ANNI, MIN 900,00 EURO - MAX 1.200,00 EURO

21 - 50 ANNI MIN 400,00 EURO - MAX 800,00 EURO.

## 12.3 Valutazione corpi:

**ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]**  
Ciserano (BG), VIA ROMA, 13

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.412,50.

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali, si ritiene che il medio valore venale unitario per le abitazioni simili della zona sia di circa 950,00 euro al mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	43,00	€ 950,00	€ 40.850,00
TERRAZZO	3,75	€ 950,00	€ 3.562,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.412,50
Valore corpo			€ 44.412,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.412,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.412,50

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	46,75	€ 44.412,50	€ 44.412,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.441,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
CALDAIA NON FUNZIONANTE	€ -2.000,00
SCARSA MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE	€ -3.000,00
ARROTONDAMENTO	€ 28,75
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 32.500,00
Valore diritto e quota	€ 32.500,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.500,00
---	-------------

**Allegati**

- 1\_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2\_ESTRATTO PGT E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 3\_VISURE CATASTALI
- 4\_VISURE CONSERVATORIA
- 5\_LISTINI IMMOBILIARI

27-04-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Claudio Fontanella