Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 409/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA CARLA DAGA

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani
Codice fiscale: CLPRRT65E26L400A
Studio in: Viale Vittorio Emanuele II 107 - 24053 Brignano Gera D'Adda
Telefono: 0363-815859
Fax: 0363-815859
Email: tekne2000.roberto@gmail.com
Pec: roberto.colpani@archiworldpec.it

Beni in **Bonate Sotto (BG)**
Località/Frazione
via Mezzovate, 18

INDICE

Lotto: 001 - Immobili in via Mezzovate n.18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 7
Corpo: Particella 329 sub 711 7
Corpo: Particella 329 sub 712 7
Corpo: Particella 329 sub 19 8
2. DESCRIZIONE 8
DESCRIZIONE GENERALE 8
Corpo: Particella 329 sub 711 9
Corpo: Particella 329 sub 712 12
Corpo: Particella 329 sub 19 16
3. PRATICHE EDILIZIE 16
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 17
Corpo: Particella 329 sub 711 17
Corpo: Particella 329 sub 712 18
Corpo: Particella 329 sub 19 18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 18
Corpo: Particella 329 sub 711 18
Corpo: Particella 329 sub 712 19
Corpo: Particella 329 sub 19 19
5. CONFORMITÀ CATASTALE 20
Corpo: Particella 329 sub 711 20
Corpo: Particella 329 sub 712 20
Corpo: Particella 329 sub 19 20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 20
Corpo: Particella 329 sub 711 21
Corpo: Particella 329 sub 712 21
Corpo: Particella 329 sub 19 21
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 22
Corpo: Particella 329 sub 711 22
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 23

Corpo: Particella 329 sub 711 23
Corpo: Particella 329 sub 712 24
Corpo: Particella 329 sub 19 24
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 25
11. STATO DI POSSESSO 25
Corpo: Particella 329 sub 711 25
Corpo: Particella 329 sub 712 25
Corpo: Particella 329 sub 19 25
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 25
Criterio di stima 25
Fonti d'informazione 25
Valutazione corpi 25
Adeguamenti e correzioni della stima 27
Prezzo base d'asta del lotto 27

Beni in **Costa Di Serina (BG)**
Località/Frazione
via Locatelli n. 3

INDICE

Lotto: 002 - immobili in via Locatelli n. 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 27
Corpo: Appartamento 27
Corpo: Posto auto 28
2. DESCRIZIONE 28
DESCRIZIONE GENERALE 28
Corpo: Appartamento 29
Corpo: Posto auto 32
3. PRATICHE EDILIZIE 32
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 33
Corpo: Appartamento 33
Corpo: Posto auto 34
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 34
Corpo: Appartamento 34
Corpo: Posto auto 34
5. CONFORMITÀ CATASTALE 35
Corpo: Appartamento 35

Corpo: Posto auto 35
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 35
Corpo: Appartamento 35
Corpo: Posto auto 35
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 35
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 36
Corpo: Appartamento 36
Corpo: Posto auto 36
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 37
Corpo: Appartamento 37
Corpo: Posto auto 37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 38
11. STATO DI POSSESSO 38
Corpo: Appartamento 38
Corpo: Posto auto 38
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 38
Criterio di stima 38
Fonti d'informazione 38
Valutazione corpi 38
Adeguamenti e correzioni della stima 39
Prezzo base d'asta del lotto 39

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA CARLA DAGA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-05-2025
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani
Data nomina: 03-10-2024
Data giuramento: 11-10-2024

Beni in **Bonate Sotto (BG)**
via Mezzovate, 18

Lotto: 001 - Immobili in via Mezzovate n.18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Particella 329 sub 711.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Mezzovate, 18

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Risulta sposato con la sig.ra OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Sig.ra OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS cod. fisc. : OMISSIS, foglio 2, particella 329, subalterno 711, indirizzo via Mezzovate, 18, piano T-1-2, comune Bonate Sotto, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie mq 155,00, rendita € € 361,52
Derivante da: In parte da donazione nuda proprietà OMISSIS del 19-03-1984 rep. OMISSIS trascritto a Bergamo il 31-04-1984 al n. OMISSIS reg. gen. n° OMISSIS reg. part. da parte di OMISSISo; In parte per atto di cessione OMISSIS del 19-03-1984 rep. OMISSIS, trascritto a Bergamo il 13-04-1984 al n. OMISSIS reg. gen. n. OMISSIS reg. part. da OMISSIS e OMISSIS; In parte per decreto di trasferimento del Giudice Esecuzione del 07-03-1979 in favore della OMISSIS, trascritto a Bergamo il 07-03-1979 n. OMISSIS reg gen. e n. OMISSIS reg. part. a carico di OMISSIS; In parte per atto di compravendita OMISSIS, del 09-09-1988 rep. OMISSIS trascritto a Bergamo il 30-09-1988 n. OMISSIS reg. gen. e n. OMISSIS reg. part. da OMISSISe Maria, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS.
Confini: a nord con mapp. 331, sub 712,24 a sud ed est con sub. 22, 24, 25, 712 a ovest con sub. 30

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

Identificativo corpo: Particella 329 sub 712.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Mezzovate, 18

Quota e tipologia del diritto
1/3 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Risulta sposato con la sig.ra OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Sig.ra OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS cod. fisc. OMISSIS, foglio 2, particella 329, subalterno 712, indirizzo via Mezzovate,18, piano T-1-2, comune Bonate Sotto, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie mq 80, rendita € € 278,89

Derivante da: In parte da donazione nuda proprietà OMISSIS del 19-03-1984 rep. OMISSIS trascritto a Bergamo il 31-04-1984 al n. OMISSIS reg. gen. n° OMISSIS reg. part. da parte di OMISSISo; In parte per atto di cessione OMISSIS del 19-03-1984 rep. OMISSIS, trascritto a Bergamo il 13-04-1984 al n. OMISSIS reg. gen. n. OMISSIS reg. part. da OMISSIS e OMISSIS; In parte per decreto di trasferimento del Giudice Esecuzione del 07-03-1979 in favore della OMISSIS, trascritto a Bergamo il 07-03-1979 n. OMISSIS reg gen. e n. OMISSIS reg. part. a carico di OMISSIS; In parte per atto di compravendita OMISSIS, del 09-09-1988 rep. OMISSIS trascritto a Bergamo il 30-09-1988 n. OMISSIS reg. gen. e n. OMISSIS reg. part. da OMISSISe Maria, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS.
Confini: a nord co mapp.331 a sud con sub. 711,24,25 a est con sub 22, 711 a ovest con sub 711, 7

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

Identificativo corpo: Particella 329 sub 19.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Mezzovate, 18

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Risulta sposato con la sig. OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Sig.ra OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS Nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS cod. fisc. : OMISSIS, foglio 2, particella 329, subalterno 19, indirizzo via Mezzovate, 18, piano T, comune Bonate Sotto, categoria C/6, classe 2, consistenza mq14,00, rendita € € 14,46
Derivante da: In parte da donazione nuda proprietà OMISSIS del 19-03-1984 rep. OMISSIS trascritto a Bergamo il 31-04-1984 al n. OMISSIS reg. gen. n° OMISSIS reg. part. da parte di OMISSISo; In parte per atto di cessione OMISSIS del 19-03-1984 rep. OMISSIS, trascritto a Bergamo il 13-04-1984 al n. OMISSIS reg. gen. n. OMISSIS reg. part. da OMISSIS e OMISSIS; In parte per decreto di trasferimento del Giudice Esecuzione del 07-03-1979 in favore della OMISSIS, trascritto a Bergamo il 07-03-1979 n. OMISSIS reg gen. e n. OMISSIS reg. part. a carico di OMISSIS; In parte per atto di compravendita OMISSIS, del 09-09-1988 rep. OMISSIS trascritto a Bergamo il 30-09-1988 n. OMISSIS reg. gen. e n. OMISSIS reg. part. da OMISSISe Maria, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS.
Confini: a nord con sub 24 a sud con sub 25 a est e ovest con sub 711

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'edificio è parte d'una corte inserita in un contesto decentrato rispetto al cuore del paese ma composto da alcuni edifici con elementi di finitura che possiamo definire di pregio quali murature realizzate con sassi a vista. Entrati nella corte attraverso porte cosi rifinite la qualità percepita nella via pubblica svanisce in quanto al suo interno vi sono edifici di recente fattura uno dei quali dissonante con il contesto e con una altezza tale da interrompere la continuità della quota di gronda. Gli immobili pignorati sono posti sul fondo del cortile.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Scuole Primaria, scuola secondaria di primo e secondo grado, Istituto comprensivo Maironi da Ponte, Biblioteca comunale Benedetto Ravasio, Liceo scentifico Maironi da Ponte, Istituto professionale BettyAmbiveri, Parco Brolo - area attrezzata per svago, Centro sportivo comunale con palestra polivalente, Oratorio con campi da gioco
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Bergamo a circa 20 minuti.
Attrazioni paesaggistiche: Parco della valle del Brembo - Parco Regionale dei colli di Bergamo.
Attrazioni storiche: Basilica romanica di santa Giulia del XII secolo - Chiesa romanica di S. Vittore.
Principali collegamenti pubblici: Ottimi collegamenti con le principali vie di colle

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Particella 329 sub 711**

Con il numero di subalterno 711 vengono raggruppati vari ambienti quali il magazzeno il vecchio wc e l'accessorio condonato al piano terra, sempre al piano terra vi sono due stanze una dotata di angolo cottura e utilizzata sino a poco tempo fa da una vecchia signora ed un locale ora in disuso ma un tempo utilizzato come ufficio. Questi locali sono da riqualificare o vengono considerati rustici.
Al piano primo il sub. comprende il reparto notte dell'appartamento. Il locale posto sopra il bagno non è disegnato in alcuna scheda nella perizia lo colloco in questo subalterno.

Superficie complessiva di circa mq **283,12**
E' posto al piano: PT-1-2
L'edificio è stato costruito nel: Si presume sia ante 1967 non sono stati trovati documenti
L'edificio è stato ristrutturato nel: il reparto notte al piano primo è stato oggetto della partica del 1978
ha un'altezza utile interna di circa m. Vi sono altezze varie
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Alcune parti come gli accessori vengono considerati come rustici, i locali al piano terra sono da riqualificare mentre l'appartamento al piano primo è in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **discrete** Note: Per le protezioni al piano primo abbiamo gli antoni mentr al piano terra le tapparelle
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone** Note: sono porte in legno con sopraluce in vetro
Pareti esterne	materiale: **Parete in muratura** rivestimento: **Civile tinteggiato** condizioni: **buone** Note: i locali al piano terra hanno bisogno d'una imbiancata
Pavim. Interna	materiale: **cotto, ceramica, parquet** condizioni: **buone**
Plafoni	materiale: **civile tinteggiato** condizioni: **buone**

Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **Apertura priva di blindatura** condizioni: **ottime**
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
Impianti	
Citofonico	tipologia: **solo campanello** condizioni: **funzionante**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** condizioni: **Funzionante**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **Funzionante** Note: Non è stato reperito il certificato di abitabilità
Fognatura	condizioni: **funzionante**
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** condizioni: **funzionante**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **funzionante**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	Non sono state trovate le dichiarazioni degli impianti
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Funzionante
Note	Non sono state trovate le dichiarazioni degli impianti
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Non sono state trovate le dichiarazioni degli impianti

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Particella 329 sub 712**

Con il numero di subalterno 712 vengono raggruppati vari ambienti quali il deposito al piano terra con piccolo spazio a portico davanti alla porta di ingresso ed il soggiorno con soppalco al piano primo.

Superficie complessiva di circa mq **85,16**
E' posto al piano: Primo
L'edificio è stato costruito nel: Si presume sia ante 1967 non sono stati trovati documenti
L'edificio è stato ristrutturato nel: IL soggiorno al piano primo è stato oggetto del condono redatto nel 1986
ha un'altezza utile interna di circa m. vi sono altezze varie
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Il deposito al piano terra si trova allo stato rustico, mentre il soggiorno al piano primo è finito ed è abitato.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **a battente** materiale: **legno con vetro doppio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **Parete in muratura** rivestimento: **Civile tinteggiato** condizioni: **buone** Note: Il soggiorno è finito il deposito al piano terra è rustico
Pavim. Interna	materiale: **cotto** condizioni: **buone**
Plafoni	materiale: **civile tinteggiato** condizioni: **buone** Note: Soggiorno finito deposito al piano primo rustico
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
Impianti	
Citofonico	tipologia: **solo campanello** condizioni: **funzionante**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** condizioni: **Funzionante**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **Funzionante** Note: Non è stato reperito il certificato di abitabilità
Fognatura	condizioni: **funzionante**
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** condizioni: **funzionante**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **funzionante**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	Non sono state trovate le dichiarazioni degli impianti
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Funzionante
Note	Non sono state trovate le dichiarazioni degli impianti
Condizionamento e climatizzazione:	

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Non sono state trovate le dichiarazioni degli impianti

Deposito al P.T.

Ingresso al p.p.

Soggiorno

Soggiorno

Soppalco

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Particella 329 sub 19**

Autorimessa, trattasi di una locale rustico con portone in legno

Superficie complessiva di circa mq **16,28**
E' posto al piano: T
ha un'altezza utile interna di circa m. media mt 2.35
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Garage

Interno garage

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Mezzovate, 18**
Numero pratica: 928 M
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia Gratuita
Per lavori: Formazione servizio Igienico
Oggetto: Modifica edificio esistente
Presentazione in data 18/03/1978 al n. di prot. 913
Rilascio in data 08/06/1978 al n. di prot. 919
NOTE: Nella Documentazione in archivio comunale non ho trovato il certificato di abitabilità. E' stata trovata la dichiarazione di non indennizzabilità a favore del Comune - prot. 919 del 10-06-1978, registrato a Ponte San Pietro il 08-06-1978 n. 651 volL.1 - 2°serie.
Dati precedenti relativi ai corpi: Particella 329 sub 711

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Mezzovate, 18**
Numero pratica: SN/20/1986
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Accessorio al piano terra
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 14/03/1986 al n. di prot. 750/27
Rilascio in data 12/02/2018 al n. di prot. 1925
NOTE: Nella documentazione comunale non è stato trovato il certificato di abitabilità
Dati precedenti relativi ai corpi: Particella 329 sub 711

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Mezzovate, 18**
Numero pratica: SN/20/1986
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Soppalco nel soggiorno al piano primo
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 14/03/1986 al n. di prot. 750/27
Rilascio in data 12/02/2018 al n. di prot. 1925
NOTE: Nella documentazione comunale non è stato trovato il certificato di abitabilità Il deposito al rustico del piano terra è stato riportato nelle tavole grafiche ma non era oggetto della pratica
Dati precedenti relativi ai corpi: Particella 329 sub 712

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Particella 329 sub 711.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Mezzovate, 18

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate varie irregolarità analizzate nella scheda allegata identificata con la lettera "N" Conformità edilizia
Regolarizzabili mediante: Sanatoria
Descrizione delle opere da aggiornare: Il wc nel cortile è disposto diversamente da quanto approvato. Difformità nelle murature interne alle due stanze poste al piano terra, le difformità riguardano anche le aperture esterne. Diversa disposizione degli spazi interni nel reparto notte dell'appartamento posto al piano primo, è stato realizzato il cavedio (secondo le vigenti norme non era possibile realizzarlo), non è stato indicato il sottotetto posto sopra il bagno e raggiungibile tramite scala a chiocciola posta nel disimpegno.

Oneri di regolarizzazione	
Sanatoria (vedi riepilogo costi)	€ 19.840,00
	Totale oneri: € 19.840,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le pratiche sopra riportate non riguardano tutti i locali ma solo il reparto notte dell'appartamento posto al piano primo e l'accessorio posto nel cortile al piano terra. I restanti ambienti identificati con il sub 711 anche se

inseriti come disegno non sono oggetto della pratica. Sono state ricercate le schede di primo impianto. Con l'allegato "N" Conformità Edilizia si è ricostruita la situazione riscontrata. Con l'allegato "P" Riepilogo costi sono stati calcolati i costi da sostenere per porre rimedio alle irregolarità riscontrate.

Identificativo corpo: Particella 329 sub 712.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Mezzovate, 18

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'irregolarità sostanziale riguarda il soppalco che è stato condonato però così come realizzato, non corrisponde a quanto condonato e non ha i requisiti per essere considerato a norma. Vedi scheda allegata "N" conformità edilizia
Regolarizzabili mediante: Sanatoria
Descrizione delle opere da aggiornare: Come descritto nella scheda N allegata é molto probabile che la soluzione percorribile per regolarizzare la situazione sia quella del ripristino dei luoghi eliminando il soppalco. Inoltre devono essere sostituiti i lucernari apribili a soffitto con lucernari nuovi sempre apribili ma di maggiori dimensioni.

Oneri di regolarizzazione	
Sanatoria (vedi riepilogo costi)	€ 24.360,00
	Totale oneri: € 24.360,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le pratiche sopra riportate riguardano solo il soggiorno con soppalco ed il deposito al piano terra altri locali sono stati disegnati nelle tavole ma non erano oggetto della pratica. Sono state recuperate le schede di primo impianto che però non dimostrano che tali ambienti sono stati approvati. Il tecnico che avrà l'incarico di procedere dovrà effettuare la ricerca storica per trovare mappe foto articoli e tutta la documentazione necessaria a ricostruire lo stato legittimo dell'edificio. Vedi la scheda "N" conformità edilizia

Identificativo corpo: Particella 329 sub 19.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Mezzovate, 18

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccole irregolarità vedi scheda "N"
Regolarizzabili mediante: Sanatoria
Descrizione delle opere da aggiornare: Con la sanatoria generale si consiglia di regolarizzare anche le difformità dell'autorimessa. Nel riepilogo dei costi si è stimato la quota di spesa da attribuire al box

Oneri di regolarizzazione	
Sanatoria	€ 1.500,00
	Totale oneri: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il garage viene disegnato nelle tavole ritrovate ma non è oggetto della pratica. Osservando quanto ritrovato con la scheda catastale e con i disegni allegati alla pratica di condono vi sono piccole difformità. Considerato che si deve fare una pratica in sanatoria si consiglia di inserire tutte le difformità anche quelle piccole del box

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Particella 329 sub 711.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Mezzovate, 18

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n° 8 del 28/03/2014
Zona omogenea:	B3 a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 ambiti a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto - B3 Comprende parti del territorio già edificate ad alta densità zonale nelle quali saranno assentiti esclusivamente gli in-

	terventi edilizi che non comportino aumenti volumetrici e della superficie coperta, superiori al 5%. Tali aumenti sono consentiti per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PdR soltanto una tantum per l'adeguamento igienico sanitario e per il superamento delle barriere architettoniche; non è comunque consentito alcun aumento volumetrico e di superficie coperta agli edifici che hanno già utilizzato tale facoltà con il P.R.G. precedente.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 0,80
Altezza massima ammessa:	mt 6,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Piani abitabili n° 2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Particella 329 sub 712.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Mezzovate, 18

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n° 8 del 28/03/2014
Zona omogenea:	B3 a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 ambiti a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto - B3 Comprende parti del territorio già edificate ad alta densità zonale nelle quali saranno assentiti esclusivamente gli interventi edilizi che non comportino aumenti volumetrici e della superficie coperta, superiori al 5%. Tali aumenti sono consentiti per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PdR soltanto una tantum per l'adeguamento igienico sanitario e per il superamento delle barriere architettoniche; non è comunque consentito alcun aumento volumetrico e di superficie coperta agli edifici che hanno già utilizzato tale facoltà con il P.R.G. precedente.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 0.80
Altezza massima ammessa:	mt 6.50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Piani abitabili n° 2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Particella 329 sub 19.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Mezzovate, 18

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n° 8 del 28/03/2014
Zona omogenea:	B3 a prevalente destinazione residenziale di contenimentoallo stato di

	fatto
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 ambiti a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto - B3 Comprende parti del territorio già edificate ad alta densità zonale nelle quali saranno assentiti esclusivamente gli interventi edilizi che non comportino aumenti volumetrici e della superficie coperta, superiori al 5%. Tali aumenti sono consentiti per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PdR soltanto una tantum per l'adeguamento igienico sanitario e per il superamento delle barriere architettoniche; non è comunque consentito alcun aumento volumetrico e di superficie coperta agli edifici che hanno già utilizzato tale facoltà con il P.R.G. precedente.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 0.80
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: Particella 329 sub 711.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Mezzovate, 18

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Nel reparto notte al piano primo non viene riportato il cavedio ed il sottotetto posto al piano secondo. Nelle spese calcolate e riportate nella conformità edilizia sono comprese anche le spese per l'aggiornamento catastale

Identificativo corpo: Particella 329 sub 712.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Mezzovate, 18

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

Note: Nella scheda di conformità edilizia ho riportato che si dichiara la conformità catastale, infatti quanto riportato nella scheda corrisponde a quanto trovo nella scheda. Nel riepilogo costi ho previsto le spese per l'aggiornamento delle schede perché se si dovrà intervenire eliminando il soppalco si dovrà aggiornare anche la relativa scheda.

Identificativo corpo: Particella 329 sub 19.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sotto (BG) CAP: 24040, via Mezzovate, 18

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Piccole modifiche come la posizione della finestra o la mancanza di alcune aperture per il trasferimento sono mancanze che non modificano il classamento. considerato che si devono modificare altre schede nelle spese esposte nel riepilogo costi ho conteggiato anche l'aggiornamento di questa scheda.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Atto di donazione - a rogito di

OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Proprietà pervenute in parte
Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Atto di cessione di quota - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Proprietà pervenute in parte
Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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: Proprietà pervenute in parte
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella 329 sub 711

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Proprietà pervenute in parte
Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Atto di cessione di quota - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Proprietà pervenute in parte
Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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: Proprietà pervenute in parte

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella 329 sub 712

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Proprietà pervenute in parte
Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Atto di cessione di quota - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Proprietà pervenute in parte
Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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: Proprietà pervenute in parte

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella 329 sub 19

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 31/01/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 346.590; Importo capitale: € 296.764,75.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 06/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella 329 sub 711

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 31/01/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 346.590; Importo capitale: € 296.764,75.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 06/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella 329 sub 712

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 31/01/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 346.590; Importo capitale: € 296.764,75.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 06/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella 329 sub 19

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: Particella 329 sub 711
Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Mezzovate, 18
Sulla base della relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale non risulta la presenza di censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:
Identificativo corpo: Particella 329 sub 711
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG), via Mezzovate, 18
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
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: L'immobile non è parte di un condominio

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: Nella documentazione è stata ritrovata la dichiarazione di non indennizzabilità in caso di esproprio (vedi allegati)
Identificativo corpo: Particella 329 sub 712
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG), via Mezzovate, 18

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
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: L'immobile non è parte di un condominio

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: Nella documentazione è stata ritrovata la dichiarazione di non indennizzabilità in caso di esproprio (vedi allegati)
Identificativo corpo: Particella 329 sub 19
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sotto (BG), via Mezzovate, 18
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
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: L'immobile non è parte di un condominio

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Particella 329 sub 711

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Accessorio in cortile	sup lorda di pavimento	18,25	1,00	18,25
wc in cortile	sup lorda di pavimento	2,09	1,00	2,09
Magazzeno	sup lorda di pavimento	92,13	1,00	92,13
Piccolo appartamento	sup lorda di pavimento	30,62	1,00	30,62
Portico P.T.	sup lorda di pavimento	11,29	0,25	2,82
Ufficio	sup lorda di pavimento	30,62	1,00	30,62
Reparto notte P.P.	sup lorda di pavimento	64,56	1,00	64,56
Balcone	sup lorda di pavimento	14,13	0,33	4,66

sottotetto sopra bagno	sup lorda di pavimento	19,43	0,70	13,60
		283,12		**259,36**

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: Intero Edificio

Identificativo corpo: Particella 329 sub 712

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Deposito P.T.	sup lorda di pavimento	29,87	1,00	29,87
Soggiorno P.P.	sup lorda di pavimento	34,98	1,00	34,98
Loggiato	sup lorda di pavimento	3,34	0,33	1,10
Soppalco	sup lorda di pavimento	16,97	0,70	11,88
		85,16		**77,83**

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: Intero Edificio

Identificativo corpo: Particella 329 sub 19

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	16,28	1,00	16,28
		16,28		**16,28**

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: Intero Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Particella 329 sub 711
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG), via Mezzovate, 18
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Particella 329 sub 712
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG), via Mezzovate, 18
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Particella 329 sub 19
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sotto (BG), via Mezzovate, 18
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è basato sul metodo sintetico-comparativo.
Tale procedimento si fonda su due parametri, la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bonate Sotto;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): I valori OMI per un immobile di tipo economico in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 820,00 ad un massimo di €/mq 920,00 mentre i box variano da un minimo di €/mq 485,00 ad un massimo di €/mq 700,00.
Ho fatto una veloce ricerca di immobili in vendita nel comune di Bonate Sotto e dai casi compatibili con il nostro edificio ottengo i seguenti risultati.
Per l'appartamento principale considero un valore unitario di €/mq 950,00. Questo valore vale per l'appartamento principale al piano primo compreso il soppalco ed il sottotetto posto sopra il bagno.
Al piano terra vi sono degli ambienti che considero da ristrutturare per i quali considero un valore di €/mq 450,00.
Per gli ambienti di servizio quali l'accessorio condonato il garage, il wc ed il magazzeno applico un valore di €/mq 200,00. Per questi immobili bisogna ricostruire lo stato legittimo, le coperture sono in eternit ecc. .

12.3 Valutazione corpi:

Particella 329 sub 711. Abitazione di tipo economico [A3]
Bonate Sotto (BG), via Mezzovate, 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 130.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Accessorio in cortile	18,25	€ 200,00	€ 3.650,00
wc in cortile	2,09	€ 200,00	€ 418,00
Magazzeno	92,13	€ 200,00	€ 18.426,00
Piccolo appartamento	30,62	€ 450,00	€ 13.779,00
Portico P.T.	2,82	€ 450,00	€ 1.269,00
Ufficio	30,62	€ 450,00	€ 13.779,00
Reparto notte P.P.	64,56	€ 950,00	€ 61.332,00
Balcone	4,66	€ 950,00	€ 4.427,00
sottotetto sopra bagno	13,60	€ 950,00	€ 12.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 130.000,00
Valore Finale			**€ 130.000,00**
Valore corpo			€ 130.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 130.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.000,00

Particella 329 sub 712. Abitazione di tipo economico [A3]
Bonate Sotto (BG), via Mezzovate, 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.003,50.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Deposito P.T.	29,87	€ 450,00	€ 13.441,50
Soggiorno P.P.	34,98	€ 950,00	€ 33.231,00
Loggiato	1,10	€ 950,00	€ 1.045,00
Soppalco	11,88	€ 950,00	€ 11.286,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.003,50
Valore Finale			**€ 59.003,50**
Valore corpo			€ 59.003,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.003,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.667,83

Particella 329 sub 19. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bonate Sotto (BG), via Mezzovate, 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.256,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Garage	16,28	€ 200,00	€ 3.256,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.256,00
Valore Finale			**€ 3.256,00**
Valore corpo			€ 3.256,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.256,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 1.628,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Particella 329 sub 711	Abitazione di tipo economico [A3]	259,36	€ 130.000,00	€ 65.000,00
Particella 329 sub 712	Abitazione di tipo economico [A3]	77,83	€ 59.003,50	€ 19.667,83
Particella 329 sub 19	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,28	€ 3.256,00	€ 1.628,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 38.451,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 45.700,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 108.107,60
Valore diritto e quota	€ 48.524,18

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **108.107,60**

Beni in **Costa Di Serina (BG)**
via Locatelli n. 3

Lotto: 002 - immobili in via Locatelli n. 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Costa Di Serina (BG) CAP: 24010, via Locatelli, 3

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Risulta sposato con la sig.ra OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS cod. fisc. : OMISSIS, foglio 3, particella 31, subalterno 7, indirizzo via Locatelli, 3, piano 2, comune Costa Serina, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, super-

ficie mq 46,00, rendita € 145,64
Derivante da: Atto di compravendita del 28/04/2003, rep. n° 144257, racc. n° 37110.
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): In atto si riporta "unitamente ai beni si intendono trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del cod. civ.
Confini: A nord e est affaccio su cortile sottostante; a sud affaccio su cortile sottostante e altra proprietà a ovest vano scala e altra proprietà

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati corrispondo a quelli indicati nel pignoramento.

Identificativo corpo: Posto auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Costa Di Serina (BG) CAP: 24010, via Locatelli, 3

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS cod. fisc. : OMISSIS, foglio 3, particella 2890, subalterno 2, indirizzo via Locatelli, 3, piano T, comune Costa Serina, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 8, rendita € 12,81
Derivante da: Atto di compravendita del 28/04/2003, rep. n° 144257, racc. n° 37110
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): In atto si riporta "unitamente ai beni si intendono trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del cod. civ.
Confini: area libera sui quattro lati

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Piccolo agglomerato di case a dieci minuti dal centro. il nucleo è composto da tre palazzine ed è collocato in zona con bella vista sulla valle.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: aree libere e boschi
Importanti centri limitrofi: Bergamo a circa 40 minuti in macchina.
Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Orobie Bergamasche- sentieri escursionistici nelle bellezze della natura .
Attrazioni storiche: Chiesa di san martino XII secolo - Chiesa parrocchiale san Giovanni Battista - Castello medievale.
Principali collegamenti pubblici: SP 27 strada che dal paese scende a valle

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento al secondo piano, composto da due locali, servizi e balcone

Superficie complessiva di circa mq **52,86**
E' posto al piano: 2
L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturazione palazzina nel 1981
ha un'altezza utile interna di circa m. mt 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Ferro verniciato** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **a battente** materiale: **legno con vetro doppio** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **Discrete**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **Parete in muratura** rivestimento: **Intonaco tipo terranova** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **ceramica** condizioni: **buone** Note: Riferito alla scala interna
Pavim. Interna	materiale: **Parquet** condizioni: **buone**
Plafoni	materiale: **civile tinteggiato** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **Apertura priva di blindatura** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
Impianti	
Ascensore	tipologia: **Assente**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **funzionante**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia**

	tensione: **220V** condizioni: **Funzionante** Note: E' stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità
Fognatura	condizioni: **funzionante** Note: E' stato rilasciata autorizzazione di abitabilità
Gas	alimentazione: **metano** condizioni: **funzionante** Note: E' stato rilasciata autorizzazione di abitabilità
Idrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **funzionante**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Ristrutturazione 1982
Note	E' stata rilasciata autorizzazione di abitabilità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	Funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	Ristrutturazione 1982
Note	E' stata rilasciata autorizzazione di abitabilità
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Soggiorno pranzo

Cucina

Bagno

Camera

Balcone

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Posto auto**

Posto auto scoperto non pavimentato

Superficie complessiva di circa mq **13,79**
E' posto al piano: P.T.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Costa Di Serina (BG) CAP: 24010, via Locatelli, 3**
Numero pratica: 70/1981
Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione casa civile abitazione
Oggetto: Pratica iniziale
Presentazione in data 30/05/1981 al n. di prot. 947
Rilascio in data 16/12/1981 al n. di prot. 947
NOTE: La domanda è stata presentata dal sig. OMISSIS. In data 18-12-1981 è stata richiesta la volturazione della C.E. dal sig. OMISSIS all'Impresa edile OMISSIS
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Costa Di Serina (BG) CAP: 24010, via Locatelli, 3**
Numero pratica: 10/1982
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione casa civile abitazione
Oggetto: variante
Presentazione in data 24/02/1982 al n. di prot. 325
Rilascio in data 24/03/1982 al n. di prot. 325
Abitabilità/agibilità in data 25/01/1984 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Costa Di Serina (BG) CAP: 24010, via Locatelli, 3**
Numero pratica: 70/1981
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione casa civile abitazione
Oggetto: Pratica iniziale
Presentazione in data 30/05/1981 al n. di prot. 947
Rilascio in data 16/12/1981 al n. di prot. 947
NOTE: La domanda è stata presentata dal sig. OMISSIS. In data 18-12-1981 è stata richiesta la volturazione della C.E. dal sig. OMISSIS all'Impresa edile OMISSIS
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Costa Di Serina (BG) CAP: 24010, via Locatelli, 3**
Numero pratica: 10/1982
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione casa civile abitazione
Oggetto: variante
Presentazione in data 24/02/1982 al n. di prot. 325
Rilascio in data 24/03/1982 al n. di prot. 325
Abitabilità/agibilità in data 25/01/1984 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Costa Di Serina (BG) CAP: 24010, via Locatelli, 3

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella scheda allegata relativa alla conformità edilizia sono state effettuate le verifiche inerenti le tolleranze costruttive (art. 34 bis dpr 380/01) Alcuni parametri non rientrano. Tali difformità potrebbero rientrare nei comma 2 e 2 bis dell'art. 34 bis tranne le difformità relative alle aperture esterne non citate nella normativa. Sentito il parere del tecnico comunale si è stabilito che al fine di determinare lo stato legittimo e la conformità edilizia l'eventuale acquirente dovrà procedere con una pratica in sanatoria
Regolarizzabili mediante: Sanatoria
Descrizione delle opere da aggiornare: Difformità apertura cucina balcone più ampio maggiore dimensione della cucina....

Oneri di regolarizzazione

Oblazione e diritti di segreteria	€ 4.142,00
	Totale oneri: € 4.142,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Posto auto.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Costa Di Serina (BG) CAP: 24010, via Locatelli, 3

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Costa Di Serina (BG) CAP: 24010, via Locatelli, 3

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera del consiglio n° 46 del 19/12/2018
Zona omogenea:	Ambitodi destinazione prevalentemente residenziale a densità, esistente (DE)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	UT come l'esistente
Rapporto di copertura:	RC max 1/4
Altezza massima ammessa:	Come esistente
Altro:	E' consentito l'ampliamento in aderenza all'edifico esistente secondo le seguenti condizioni : D=sf al quadrato/Slp x 0.008 comunque nel rispetto del limite massimo di 0,35 di Slp complessiva rispetto alla superficie fondiari
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'appartamento è posto al secondo piano di una palazzina, non sono possibili ampliamenti.

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

Identificativo corpo: Posto auto.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Costa Di Serina (BG) CAP: 24010, via Locatelli, 3

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera del consiglio n° 46 del 19/12/2018
Zona omogenea:	Ambito destinazione prevalentemente residenziale a densità esistente (DE)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Trattasi area a cielo aperto adibita a parcheggio

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Costa Di Serina (BG) CAP: 24010, via Locatelli, 3

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aggiornamento schede catastali
Regolarizzabili mediante: Sostituzione scheda catastale
Descrizione delle opere da aggiornare: Correggere le dimensioni del balcone

Oneri di regolarizzazione	
Nuova scheda catastale	€ 1.000,00
	Totale oneri: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Non si dichiara la conformità catastale perché il balcone rappresentato in scheda è minore di quello in realtà

Identificativo corpo: Posto auto.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Costa Di Serina (BG) CAP: 24010, via Locatelli, 3

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 31/01/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 346.590; Importo capitale: € 296.764,75.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in

data 06/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 31/01/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 346.590; Importo capitale: € 296.764,75.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 06/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto 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: Appartamento
Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Locatelli, 3
Sulla base della relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale non risulta la presenza di censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Posto auto
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via Locatelli, 3
Sulla base della relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale non risulta la presenza di censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:
Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Costa Di Serina (BG), via Locatelli, 3
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 700,00.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il sig. Crotti è in regola con i pagamenti per l'esercizio 01/04/2024 - 31/03/2025. Nell'anno 2003 sono stati deliberati lavori di indagine geologica per eventuale progetto di stabilizzazione e messa in sicurezza delle autorimesse interrate da lesioni e cedimenti. La spesa ammonta a € 6000,00, è già stata finanziata ed il sig. Crotti a provveduto al pagamento della sua quota parte.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): In atto si riporta "unitamente ai beni si intendono trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del cod. civ.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: L'amministratore non é a conoscenza di eventuali ulteriori procedimenti giudiziari.
Identificativo corpo: Posto auto
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Costa Di Serina (BG), via Locatelli, 3
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: compreso nella quota indicata per l'appartamento.

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: Il sig. Crotti è in regola con i pagamenti per l'esercizio 01/04/2024 - 31/03/2025. Nell'anno 2003 sono stati deliberati lavori di indagine geologica per eventuale progetto di stabilizzazione e messa in sicurezza delle autorimesse interrate da lesioni e cedimenti. La spesa ammonta a € 6000,00, è già stata finanziata ed il sig. Crotti a provveduto al pagamento della sua quota parte.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): In atto si riporta "unitamente ai beni si intendono trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del cod. civ.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Area a cielo aperto al piano terra
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: no
Avvertenze ulteriori: L'amministratore no è a conoscenza di eventuali ulteriori procedimenti giudiziari

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	45,96	1,00	45,96
Balcone	sup lorda di pavimento	6,90	0,33	2,28
		52,86		**48,24**

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

Identificativo corpo: Posto auto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	13,79	1,00	13,79
		13,79		**13,79**

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% sottotet-

ti 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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Costa Di Serina (BG), via Locatelli, 3
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Posto auto
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Costa Di Serina (BG), via Locatelli, 3
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è basato sul metodo sintetico-comparativo.
Tale procedimento si fonda su due parametri, la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Costa Serina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): I valori OMI per un immobile di tipo economico in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 860,00 mentre i box variano da un minimo di €/mq 380,00 ad un massimo di €/mq 550,00.
Ho fatto una veloce ricerca di immobili in vendita nel comune di Bonate Sotto e dai risultati compatibili con il nostro edificio ottengo i seguenti risultati.
Per l'appartamento principale considero un valore unitario di €/mq 980,00.
Per il posto auto applico un valore di €/mq 300,00
.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]
Costa Di Serina (BG), via Locatelli n. 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.724,80.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento	45,96	€ 980,00	€ 45.040,80
Balcone	2,28	€ 300,00	€ 684,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 45.724,80
Valore Finale	**€ 45.724,80**
Valore corpo	€ 45.724,80
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 45.724,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 45.724,80

Posto auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Costa Di Serina (BG), via Locatelli n. 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.137,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Posto auto scoperto	13,79	€ 300,00	€ 4.137,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.137,00
Valore Finale			**€ 4.137,00**
Valore corpo			€ 4.137,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.137,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.137,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	48,24	€ 45.724,80	€ 45.724,80
Posto auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	13,79	€ 4.137,00	€ 4.137,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.142,00

Valore di stima:
Valore intero medio ponderale € 44.719,80
Valore diritto e quota € 44.719,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **44.719,80**

Allegati

A_NRGE 409-2024.zip
B_NRGE 409-2024_Succinta Perizia_ei_(1)
C_NRGE 409-2024_Perizia_ei_Privacy_(1)
D_NRGE 409-2024_Scheda di controllo_(1)
E_NRGE 409-2024_Identificativi Catastali
F1_NRGE 409-2024_Valori OMI_(1)
G1_NRGE 409-2024_Schede Catastali Bonate Sotto_(1)
G2_NRGE 409-2024_Schede Catastali_Costa Serina_(1)
H1_NRGE 409-2024_Storica Bonate Sotto_(1)
H2_NRGE 409-2024_Storica Costa Serina_(1)
H3_NRGE 409-2024_Ipotecaria_(1)
I1_NRGE 298-2024_Stato di Possesso dei Beni_Bonate Sotto_(1)
I2_NRGE 298-2024_Stato di Possesso dei Beni_Costa Serina_(1)
L1_NRGE 409-2024_Doc. Comune Bonate_(1)
L2_NRGE 409-2024_Documenti Comune Costa Serina_(1)
M1_NRGE 409-2024_Conformità Urbanistica_Bonate Sotto_(1)
M2_NRGE 409-2024_Conformità Urbanistica_Costa Serina_(1)
N1_NRGE 409-2024_Confor. Edilizia+Catast.+Sup._Bonate Sotto_(1)
N2_NRGE 409-2024_Confor. Edilizia+Catast.+Sup._Costa Serina_(1)
O1_NRGE 409-2024_Rilievo Fotografico_Bonate Sotto_(1)
O2_NRGE 409-2024_Rilievo Fotografico_Costa Serina_(1)
P1-NRGE 409-2024_Riepilogo Costi_Bonate Sotto_(1)
P2-NRGE 409-2024_Riepilogo Costi_Costa Serina_(1)

23-04-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Colpani