

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 180/2023**

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** ING Roberto Bosio  
**Codice fiscale:** BSORRT66E13D150Q  
**Studio in:** VIA BASCHENIS 7 - BERGAMO  
**Email:** bosio.roberto@live.it  
**Pec:** roberto.bosio@ingpec.eu

Beni in **Terno D'isola (BG)**  
Località/Frazione  
Via Medolago, 6

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento al Rustico

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: Appartamento .....	5
Corpo: Ripostiglio .....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: Appartamento .....	6
Corpo: Ripostiglio .....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: Appartamento .....	10
Corpo: Ripostiglio .....	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Corpo: Appartamento .....	11
Corpo: Ripostiglio .....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	12
Corpo: Appartamento .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Ripostiglio .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	13
Corpo: Appartamento .....	13
Corpo: Ripostiglio .....	13
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	13
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	14
Corpo: Appartamento .....	14
Corpo: Ripostiglio .....	14
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	15
Corpo: Appartamento .....	15
Corpo: Ripostiglio .....	16
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	16
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	16
Corpo: Appartamento .....	16

Corpo: Ripostiglio .....	16
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>17</b>
Criterio di stima .....	17
Fonti d'informazione .....	17
Valutazione corpi.....	17
Adegamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 09-11-2023 alle 11  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** ING Roberto Bosio  
**Data nomina:** 16-05-2023  
**Data giuramento:** 18-05-2023  
**Data sopralluogo:** 08-06-2023  
**Cronologia operazioni peritali:** 08/06/2023 sopralluogo; 30/06/2023 Archivio notarile di Bergamo; 04/07/2023 sopralluogo; 08/07/2023 accesso agli atti Comune di Terno D'Isola; 01/08/2023 Archivio notarile di Milano

Beni in **Terno D'isola (BG)**  
Via Medolago, 6

## **Lotto: 001 - Appartamento al Rustico**

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

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Medolago, 6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Ditta: [REDACTED] nato in [REDACTED] C.F.

[REDACTED] foglio 5, particella 335, subalterno 704, indirizzo Via Medolago, 6, piano 1, comune Terno D'Isola, categoria A3, classe 2, consistenza vani 2, rendita € 134,23

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

si prima delle correzioni catastali apportate dall'esperto stimatore

**Identificativo corpo: Ripostiglio.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Medolago, 6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Ditta: [REDACTED] nato in [REDACTED] C.F.

[REDACTED] foglio 5, particella 335, subalterno 705, indirizzo Via Medolago, 6, piano 2, comune Terno D'Isola, categoria C2, classe 2, consistenza 37 mq, superficie 37 mq, rendita € 72,61

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

si prima delle correzioni catastali apportate dall'esperto stimatore

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** centrale 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:** posta (sufficiente), negozi alimentari (sufficienti), bar (sufficienti)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** parco dei colli di Bergamo.

**Attrazioni storiche:** Città di Bergamo.

**Principali collegamenti pubblici:** Aereoporto Orio Al Serio 16 km, Autobus 1 km, stazione FFSS 1n5 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

appartamento al rustico posto al piani 1 di palazzina di 3 piani fuori terra in corte

L'immobile è stato parzialmente ristrutturato a seguito di lavori iniziati con DIA n. 8 del 2005 che prevedeva la ristrutturazione totale e l'unione al ripostiglio posto al piano 2 tramite scala a chiocciola interna. Di fatto sono stati rifatti solamente la soletta tra i piani 1 e 2 e il tetto. L'interruzione dei lavori non ha portato avanti: l'unione dei due piani; la realizzazione dei pavimenti; la sostituzione degli infissi; la realizzazione degli impianti che allo stato attuale consistono nella sola posa delle tubazioni per gli impianti idraulico ed elettrico e la posa del piatto doccia nel locale destinato a bagno.

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

E' posto al piano: 1 e 2

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente prima del 1967: la prima pratica edilizia rinvenuta del 1972 lo vedeva già come edificio esistente

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005 data di inizio lavori di ristrutturazione non ultimati

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 260

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:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile è stato parzialmente ristrutturato a seguito di lavori iniziati con DIA n. 8 del 2005 che prevedeva la ristrutturazione totale. Di fatto sono stati rifatti solamente la soletta tra i piani 1 e 2 e il tetto. L'interruzione dei lavori ha lasciato l'immobile al rustico.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO





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

appartamento al rustico posto al piani 2 di palazzina di 3 piani fuori terra in corte  
L'immobile è stato parzialmente ristrutturato a seguito di lavori iniziati con DIA n. 8 del 2005 che prevedeva la ristrutturazione totale e l'unione all'appartamento posto al piano 1 tramite scala a chiocciola interna. Di fatto sono stati rifatti solamente la soletta tra i piani 1 e 2 e il tetto. L'interruzione dei lavori non ha portato avanti: l'unione dei due piani; la realizzazione dei pavimenti; la sostituzione degli infissi; la realizzazione degli impianti che allo stato attuale consistono nella sola posa delle tubazioni per l'impianto elettrico.

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

E' posto al piano: 1 e 2

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente prima del 1967: la prima pratica edilizia rinvenuta del 1972 lo vedeva già come edificio esistente

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005 data di inizio lavori di ristrutturazione non ultimati

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 260

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:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile è stato parzialmente ristrutturato a seguito di lavori iniziati con DIA n. 8 del 2005 che prevedeva la ristrutturazione totale. Di fatto sono stati rifatti solamente la soletta tra i piani 1 e 2 e il tetto. L'interruzione dei lavori ha lasciato l'immobile al rustico.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b>



	materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Medolago, 6**

**Numero pratica: 1/1972**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruire

Per lavori: trasformazione di fabbricato per ricavarne n.1 appartamento - n.2 ripostigli e n.2 bagni per altri locali esterni

Presentazione in data 20/01/1972 al n. di prot. 187

Rilascio in data 25/04/1972 al n. di prot. 187

Abitabilità/agibilità in data 25/12/1972 al n. di prot.

NOTE: la pratica edilizia coinvolge tutto lo stabile che comprende i subalterni in procedura ma è relativa a parti estranee ai subalterni pignorati. Nella pratica è riportato quanto pignorato come edificato esistente, ma non sono state rinvenute presso in comune di Terno D'Isola pratiche antecedenti che giustifichino altrimenti l'edificato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Medolago, 6**

**Numero pratica: DIA 8-2005**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Semplice ristrutturazione interna dell'edificio residenziale esistente con modifiche disposizioni interne, rifacimento soletta copertura piano primo. La facciata esterna verrà semplicemente tinteggiata

Oggetto: recupero edificio esistente con risanamento conservativo

Presentazione in data 10/02/2005 al n. di prot. 1728

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Medolago, 6**

**Numero pratica: 1/1972**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruire

Per lavori: trasformazione di fabbricato per ricavarne n.1 appartamento - n.2 ripostigli e n.2 bagni per altri locali esterni

Presentazione in data 20/01/1972 al n. di prot. 187

Rilascio in data 25/04/1972 al n. di prot. 187

Abitabilità/agibilità in data 25/12/1972 al n. di prot.

NOTE: la pratica edilizia coinvolge tutto lo stabile che comprende i subalterni in procedura ma è relativa a parti estranee ai subalterni pignorati. Nella pratica è riportato quanto pignorato come edificato esistente, ma non sono state rinvenute presso in comune di Terno D'Isola pratiche antecedenti che giustificano altrimenti l'edificato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ripostiglio

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Medolago, 6**

**Numero pratica: DIA 8-2005**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Semplice ristrutturazione interna dell'edificio residenziale esistente con modifiche disposizioni interne, rifacimento soletta copertura piano primo. La facciata esterna verrà semplicemente tinteggiata

Oggetto: recupero edificio esistente con risanamento conservativo

Presentazione in data 10/02/2005 al n. di prot. 1728

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ripostiglio

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Medolago, 6**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è stato parzialmente ristrutturato a seguito di lavori iniziati con DIA n. 8 del 2005 che prevedeva la ristrutturazione totale, per realizzare un appartamento su due piani 1 e 2, con accesso dal piano 1, uniti da scala a chiocciola interna, nuovi impianti e infissi, persiane di copertura, abbassamento della soletta tra i piani 1 e 2 e diversa distribuzione degli spazi interni per ricavare sala, una camera, e bagno al piano 1 e ripostiglio o locale stenditoio al piano 2. Di fatto sono stati rifatti solamente la soletta tra i piani 1 e 2 e il tetto. I lavori non sono stati ultimati, non è mai stata presentata fine lavori e l'interruzione dei lavori, e di conseguenza non è mai stata chiesta agibilità per il nuovo immobile da realizzare, ma sono state costruite parzialmente le pareti divisorie interne come da progetto della DIA

Regolarizzabili mediante: Nuova pratica SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: nuova pratica edilizia riportante il progetto presentato con DIA del 2008 o per realizzare differenti spazi interni come da scelte del committente

Oneri di regolarizzazione	
<i>pratica SCIA in sanatoria redatta da professionista, comprensiva di progetto e sanzione da € 516,</i>	€ 3.000,00
<b>Totale oneri: € 3.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: Ripostiglio.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Medolago, 6**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è stato parzialmente ristrutturato a seguito di lavori iniziati con DIA n. 8 del 2005 che prevedeva la ristrutturazione totale, per realizzare un appartamento su due piani 1 e 2, con accesso dal piano 1, uniti da scala a chiocciola interna, nuovi impianti e infissi, persiane di copertura, abbassamento della soletta tra i piani 1 e 2 e diversa distribuzione degli spazi interni per ricavare sala, una camera, e bagno al piano 1 e ripostiglio o locale stenditoio al piano 2. Di fatto sono stati rifatti solamente la soletta tra i piani 1 e 2 e il tetto. I lavori non sono stati ultimati, non è mai stata presentata fine lavori e l'interruzione dei lavori, e di conseguenza non è mai stata chiesta agibilità per il nuovo immobile da realizzare, ma sono state costruite parzialmente le pareti divisorie interne come da progetto della DIA

Regolarizzabili mediante: Nuova pratica SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: nuova pratica edilizia riportante il progetto presentato con DIA del 2008 o per realizzare differenti spazi interni come da scelte del committente

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>pratica SCIA in sanatoria redatta da professionista, comprensiva di progetto e sanzione da € 516,</i>	€ 3.000,00
<b>Totale oneri: € 3.000,00</b>	

Note: costo ripartito tra i due subalterni

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Medolago, 6**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 19 del 16/04/2012 e successiva variante 1 delibera n.58 del 23/10/2014
Ambito:	tessuto residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	ART. 10 - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO – RC, del Piano delle Regole art.10 L.R. 12/2005
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:	0,4 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	8 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Ripostiglio.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Medolago, 6**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 19 del 16/04/2012 e successiva variante 1 delibera n.58 del 23/10/2014
Ambito:	tessuto residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	ART. 10 - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO – RC, del Piano delle

	Regole art.10 L.R. 12/2005
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:	0,4 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	8 m
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: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Medolago, 6**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale è riportante una scala a chiocciola di collegamento tra i piani 1 e 2 dell'immobile, nella realtà dei fatti non esiste né la scala né un'apertura per poterla installare e di fatto i due piani sono tra loro separati e vi si accede unicamente da scala esterna

Regolarizzabili mediante: rettifica della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico

Descrizione delle opere da aggiornare: planimetria catastale Elaborato planimetrico

<i>planimetria catastale ed elaborato planimetrico</i>	€ 0,00
--	--------

Note: L'Esperto Stimatore ha effettuato gli aggiornamenti catastali correggendo le irregolarità iniziali su riportate. Si dichiara quindi ora la regolarità catastale. Le spese per le regolarizzazioni catastali effettuate dall'Esperto Stimatore, dovrebbero essere sostenute dalla procedura prima della vendita. In tal caso non vanno conteggiate tra le spese di regolarizzazione che vanno a decurtare il valore stimato per la vendita, e per tale motivo sono qui indicate pari a 0

Per quanto sopra si dichiara ora la conformità catastale

**Identificativo corpo: Ripostiglio.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Medolago, 6**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale è riportante una scala a chiocciola di collegamento tra i piani 1 e 2 dell'immobile, nella realtà dei fatti non esiste né la scala né un'apertura per poterla installare e di fatto i due piani sono tra loro separati e vi si accede unicamente da scala esterna

Regolarizzabili mediante: rettifica della planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: planimetria catastale

<i>planimetria catastale ed elaborato planimetrico</i>	€ 0,00
--	--------

Note: L'Esperto Stimatore ha effettuato gli aggiornamenti catastali correggendo le irregolarità iniziali su riportate. Si dichiara quindi ora la regolarità catastale. Le spese per le regolarizzazioni catastali effettuate dall'Esperto Stimatore, dovrebbero essere sostenute dalla procedura prima della vendita. In tal caso non vanno conteggiate tra le spese di regolarizzazione che vanno a decurtare il valore stimato per la vendita, e per tale motivo sono qui indicate pari a 0

Per quanto sopra si dichiara ora la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **16/04/2004**. 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 16/04/2004 al 10/08/2005. 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 03/08/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: in ordine a quanto dichiarato nella relazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia del 11/04/2023 depositata dal Creditore precedente

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **16/04/2004**. 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 16/04/2004 al 10/08/2005. 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 03/08/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: in ordine a quanto dichiarato nella relazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia del 11/04/2023 depositata dal Creditore precedente

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ripostiglio

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2004 ai nn. OMISSIS in data 21/04/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 219000; Importo capitale: € 146000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 03/08/2005 ai nn. OMISSIS in data 10/08/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 110000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2009 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/10/2009 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 07/04/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2004 ai nn. OMISSIS in data 21/04/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 219000; Importo capitale: € 146000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 03/08/2005 ai nn. OMISSIS in data 10/08/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 110000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2009 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/10/2009 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 07/04/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ripostiglio

**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 Terno D'isola (BG), Via Medolago, 6**  
dalle indagini fatte non è emerso alcun gravame di censo, livello o uso civico

**Identificativo corpo: Ripostiglio**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terno D'isola (BG), Via Medolago, 6**  
dalle indagini fatte non è emerso alcun gravame di censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terno D'isola (BG), Via Medolago, 6**

**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:** 0. Non è costituito alcun 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:** assente

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non emersi dalle indagini fatte

**Avvertenze ulteriori:** non emersi dalle indagini fatte

**Identificativo corpo: Ripostiglio**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terno D'isola (BG), Via Medolago, 6**

**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:** 0. Non è costituito alcun 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:** assente

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non emersi dalle indagini fatte

**Avvertenze ulteriori:** non emersi dalle indagini fatte

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano 1	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
		<b>46,00</b>		<b>46,00</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: 2-2022

Zona: Terno D'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 720

Valore di mercato max (€/mq): 820

**Identificativo corpo:** Ripostiglio

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano 2 h>2m	sup lorda di pavimento	15,00	0,70	10,50
Piano 2 h<2m	sup lorda di pavimento	22,00	0,50	11,00
		<b>37,00</b>		<b>21,50</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: 2-2022

Zona: Terno D'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 720

Valore di mercato max (€/mq): 820

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terno D'isola (BG), Via Medolago, 6  
Libero**

**Identificativo corpo: Ripostiglio**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terno D'isola (BG), Via Medolago, 6  
Libero**



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

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili. Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), tenendo conto dell'offerta di mercato. Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione, si procede alla stima adottando i valori così come di seguito indicati, con la precisazione che per superficie lorda si intende comprensiva delle muratura, balconi, logge, taverne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile e che per il calcolo della "superficie lorda equivalente", secondo le consuetudini locali, si è proceduto come segue: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie del Tribunale di Bergamo come riportato al punto 9.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Terno D'Isola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliare.it  
case.it  
subito.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 770;

Altre fonti di informazione: Valori OMI.

**12.3 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Terno D'isola (BG), Via Medolago, 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.875,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano 1	46,00	€ 750,00	€ 34.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.500,00
immobile al rustico cui occorre installare: impianti, pavimenti, sanitari, porta d'ingresso, eventuale collegamento con il piano 1 detrazione del 25.00%			€ -8.625,00
Valore corpo			€ 25.875,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.875,00

**Ripostiglio. Magazzini e locali di deposito [C2]**

**Terno D'isola (BG), Via Medolago, 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.093,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano 2 h>2m	10,50	€ 750,00	€ 7.875,00
Piano 2 h<2m	11,00	€ 750,00	€ 8.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.125,00
immobile al rustico cui occorre installare: impianti, pavimenti, sanitari, porta d'ingresso, eventuale collegamento con il piano 1 detrazione del 25.00%			€ -4.031,25
Valore corpo			€ 12.093,75
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.093,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.093,75

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	46,00	€ 25.875,00	€ 25.875,00
Ripostiglio	Magazzini e locali di deposito [C2]	21,50	€ 12.093,75	€ 12.093,75

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.695,31
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 26.273,44
Valore diritto e quota	€ 26.273,44

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 26.273,44</b>
---	--------------------

08-09-2023

L'Esperto alla stima  
**ING Roberto Bosio**