

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 178/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Silvia Bonalumi  
**Codice fiscale:** BNLSLV66T69A794B  
**Partita IVA:** 02316900162  
**Studio in:** Via Carlo Vigliani 9 - 24121 Bergamo  
**Email:** silvia.bonalumi.bg@gmail.com  
**Pec:** silvia.bonalumi@archiworldpec.it

Beni in **Bolgare (BG)**  
Piazza della Vita, 2

## INDICE

### Lotto: 001 - APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: appartamento.....	5
Corpo: autorimessa .....	6
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: appartamento.....	7
Corpo: autorimessa .....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: appartamento.....	10
Corpo: autorimessa .....	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Corpo: appartamento.....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	12
Corpo: appartamento.....	12
Corpo: autorimessa .....	12
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	12
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	13
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	13
Corpo: appartamento.....	13
Corpo: autorimessa .....	13
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	15
Corpo: appartamento.....	15
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	15
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	15
Corpo: appartamento.....	15
Corpo: autorimessa .....	15
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	15
Criterio di stima .....	15
Fonti d'informazione .....	15
Valutazione corpi.....	16

Adeguamenti e correzioni della stima..... 16  
Prezzo base d'asta del lotto..... 16

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 09-11-2023 alle 11:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS - OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Silvia Bonalumi

**Data nomina:** 16-05-2023

**Data giuramento:** 17-05-2023

**Cronologia operazioni peritali:**

Analisi della documentazione ed atti di causa

Accessi in presenza e consultazioni telematiche c/o Catasto e Conservatoria

Contatti ed accesso c/o ufficio tecnico Comune di Bolgare per visura pratiche edilizie

Contatti e scambio mail con Amministratore-pro-tempore condominio

Sopralluogo in data 14/7/2023 con custode, verifiche con misurazioni e documentazione fotografica

Svolgimento dell'attività necessaria all'adempimento dell'incarico

Redazione elaborato peritale

Beni in **Bolgare (BG)**  
Piazza della Vita, 2

## **Lotto: 001 - APPARTAMENTO E AUTORIMESSA**

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

**Identificativo corpo: appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza della Vita, 2**

#### **Quota e tipologia del diritto**

##### **1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni  
Ulteriori informazioni sul debitore: Il Comune di OMISSIS in data 24/05/2023 ha certificato che l'esecutato è residente presso OMISSIS ed il Comune di OMISSIS in data 25/05/2023 ha certificato che lo stesso è coniugato in regime di separazione di beni.

#### **Quota e tipologia del diritto**

##### **1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Ulteriori informazioni sul debitore: Il Comune di OMISSIS in data 22/05/2023 ha certificato che l'esecutata è residente nel proprio territorio comunale e risulta di stato libero.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS (diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno)

Comune Bolgare, foglio 14, particella 6090, subalterno 703, indirizzo Piazza della Vita 2 (ex via Dante), piano Terzo, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie Totale mq 126; Totale escluse aree scoperte mq 119, rendita € 355,06

Derivante da: VARIAZIONE del 24/10/2008 prot BG0357118 per DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (N 23712.1/2008)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto di compravendita è riportato che "a dette porzioni immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà pari a 40,134 millesimi per l'appartamento, quota pari a 2,60 millesimi per il ripostiglio e quota pari a 4,255 millesimi per l'autorimessa ..." e che il regolamento di Condominio e le Tabelle Millesimali costituiscono l'allegato "C" all'atto del NOT. OMISSIS del OMISSIS rep n OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn OMISSIS.

Confini: come risultanti dall'ultimo elaborato planimetrico del complesso edilizio depositato presso il Catasto di Bergamo avente data 21/12/2011 e dal relativo elenco dei subalterni, precisando che le unità immobiliari individuate con il sub 723 sono censite quali F/3 "unità in corso di costruzione:

APPARTAMENTO: a nord con sub 723; a est in parte con sub 723 ed in parte lato libero; a sud in parte con sub 723 ed in parte con vano scala e ascensore sub 2 e a ovest in parte con vano scala e ascensore sub 2 ed in parte lato libero.

RIPOSTIGLIO: a nord con vano scala e ascensore sub 2; a est con corsello comune sub 5; a sud in parte con corsello comune sub 5 ed in parte con scivolo comune sub 1 e a ovest con sub 719.

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

Vi è corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazza della Vita, 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni  
Ulteriori informazioni sul debitore: Il Comune di OMISSIS in data 24/05/2023 ha certificato che l'esecutato è residente presso OMISSIS ed il Comune di OMISSIS in data 25/05/2023 ha certificato che lo stesso è coniugato in regime di separazione di beni.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero  
Ulteriori informazioni sul debitore: Il Comune di OMISSIS in data 22/05/2023 ha certificato che l'esecutata è residente nel proprio territorio comunale e risulta di stato libero.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS (diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno),

Comune di Bolgare, foglio 14, particella 6090, subalterno 702, indirizzo Piazza della Vita 2 (ex via Dante), piano S1, comune Bolgare, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 23, superficie Totale mq 27, rendita € 43,95

Derivante da: VARIAZIONE del 24/10/2008 prot BG0357118 per DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (N 23712.1/2008)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto di compravendita è riportato che "a dette porzioni immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà pari a 40,134 millesimi per l'appartamento, quota pari a 2,60 millesimi per il ripostiglio e quota pari a 4,255 millesimi per l'autorimessa" e che il regolamento di Condominio e le Tabelle Millesimali costituiscono l'allegato "C" all'atto del NOT. OMISSIS del OMISSIS rep n OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn OMISSIS.

Confini: come risultanti dall'ultimo elaborato planimetrico del complesso edilizio depositato presso il Catasto di Bergamo avente data 21/12/2011 e dal relativo elenco dei subalterni, precisando che le unità immobiliari individuate con il sub 723 sono censite quali F/3 "unità in corso di costruzione:

AUTORIMESSA: a nord con corsello comune sub 5; a est con 723; a sud in parte con terrapieno ed in parte con sub 14 e a ovest con sub 723.

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

Vi è corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## **2. DESCRIZIONE**

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

I beni immobiliari oggetto di stima sono posti nel centro dell'abitato di Bolgare che è situato alla distanza di Km 17 ca, a sud-est, da Bergamo, in territorio pianeggiante. Bolgare inoltre dista Km 11 ca da Seriate, Km 3,5 ca dal casello dell'autostrada A4 Torino-Trieste di Grumello-Telgate, Km 4 ca dalla stazione ferroviaria di Grumello del Monte e Km 15 ca dall'Aeroporto di Orio-al Serio.

Nello specifico detti beni fanno parte del complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO LA PIAZZA" prospiciente Piazza della Vita che si trova nella parte centrale dell'abitato urbano di Bolgare, nei pressi del Municipio e della Chiesa Parrocchiale.

Detto complesso immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica comprendente molteplici unità immobiliari aventi destinazione commerciale, terziaria e residenziale, distribuite nei quattro piani fuori terra e servite da tre vani scala con ascensore, ed aventi un unico comparto interrato dove vi sono le autorimesse ed i locali accessori e da più aree comuni.

**Caratteristiche zona:** centrale normale  
**Area urbanistica:** residenziale/terziario/commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.  
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

### Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **appartamento**

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento posto al piano terzo/sottotetto del "CONDOMINIO LA PIAZZA" con annesso ripostiglio al piano interrato, che nell'atto di compravendita è descritta quale "appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da soggiorno/cucina, tre camere, due bagni, disimpegno e balcone con annesso ripostiglio al piano interrato".

Detto appartamento è accessibile dall'ingresso condominiale al civ 2 di Piazza della Vita salendo le rampe delle scale o utilizzando l'ascensore fino al pianerottolo del terzo piano ove la porta di ingresso si apre direttamente nel soggiorno-pranzo all'interno del quale vi è l'angolo cottura e la porta di un piccolo ripostiglio. Dal soggiorno-pranzo si accede alla zona notte costituita da un disimpegno che distribuisce il bagno principale, il bagno di servizio, due camere da letto ed un vano con destinazione accessoria, che alla data del sopralluogo risulta arredato a camera da letto. Premetto che detto locale ed il ripostiglio sono stati realizzati in difformità rispetto al progetto approvato pertanto il tavolato di separazione tra lo stesso, il ripostiglio ed il soggiorno dovrà essere rimosso, come meglio specificato al capitolo relativo alla conformità edilizia e catastale.

Detto alloggio ha doppio affaccio: ad est sul balcone di tipo "a pozzo" che è prospiciente l'area cortilizia condominiale aperta verso la piazza e a ovest con vista verso l'abitato storico di Bolgare.

A detta unità abitativa è annesso un locale ripostiglio posto al piano interrato dell'edificio ed accessibile direttamente dal corsello carrale, quest'ultimo raggiungibile anche dall'alloggio scendendo le rampe di scale o utilizzando l'ascensore comuni condominiali. Detto ripostiglio è collegato tramite un'apertura ad un vano ricavato nel sottoscala della scala condominiale ed anche qui premetto che detta apertura dovrà essere chiusa ripristinando la continuità della muratura, come meglio specificato al capitolo relativo alla conformità edilizia e catastale.

Superficie lorda complessiva: **appartamento di mq 119,00 ca con balcone di mq 26,00 ca e ripostiglio di mq 18,50 ca**

L'appartamento è posto al piano terzo/sottotetto ed i locali hanno altezze interne utili variabili che vanno da un minimo di mt 1,50 ca all'imposta ad un massimo di mt 3,15/3,50 ca ai colmi, misurate sottotravetto.

Il ripostiglio è posto al piano interrato ed ha un'altezza utile interna di mt 2,40 ca

L'edificio è stato costruito nel: 2005/2008

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità immobiliare in oggetto si presenta, in generale e per quanto visibile, in buono stato di manutenzione ed anche l'edificio, nel suo complesso e per quanto riguarda le facciate, le aree esterne e le parti comuni condominiali visionate, si presenta in buono stato di manutenzione.

DESCRIZIONE
L'appartamento in esame è costituito dal soggiorno-pranzo con angolo cottura, da un ripostiglio, da un disimpegno, da un bagno principale e da un bagno di servizio, da due camere e da un ulteriore vano nonché da un balcone "a pozzo" in quanto ritagliato nelle falde di copertura dell'edificio.
Detto appartamento presenta materiali e finiture di tipo tradizionale: le pareti perimetrali ed interne sono in muratura con finitura ad intonaco tinteggiato, la parete divisoria tra soggiorno, locale accessorio e ripostiglio è in cartongesso; il pavimento di tutti i locali, ad esclusione del bagno di servizio è in parquet con listelli in legno posati a lisca di pesce, levigato in opera.
Nell'angolo cottura sono collocati tutti gli impianti necessari per la conservazione e preparazione dei cibi.
Il bagno principale ha il rivestimento delle pareti per ha mt 1,40/1,50 ca in piastrelle di marmo e/o finitura effetto marmo, lucide, ed è

dotato di lavabo, water e bidet, mentre il bagno di servizio ha il pavimento in piastrelle in materiale lapideo e/o con finitura effetto pietra, lucide ed il rivestimento in piastrelle di ceramica effetto mosaico. Detto locale è dotato di lavabo, water, bidet, doccia ed attacco lavatrice.

I soffitti di tutto l'appartamento sono costituiti dalla struttura di copertura dell'edificio a falde, formata da travi, travetti ed assito in legno a vista verniciati e da elementi strutturali in ferro.

La porta di ingresso è di tipo rinforzato; le porte interne (ad anta, scorrevoli e pieghevoli) sono in legno tamburato tipo laccato, standard; le finestre e porta-finestre sono in legno con doppio vetro; tutte sono corredate da ante oscuranti esterne in legno, ripiegabili ad esclusione del serramento del soggiorno che ne è privo. I lucernari presenti sono in legno con doppio vetro e sono due: uno nel soggiorno ed uno nel bagno di servizio.

Il balcone di tipo "a pozzo" è delimitato su tutti i lati da murature e ha la pavimentazione in piastrelle di gres con battiscopa.

Il ripostiglio ha murature perimetrali in c.a., soffitto in lastre predalles in c.a., pavimento in piastrelle di gres di tipo standard e porta di accesso metallica di tipo REI 120. Detto locale è dotato di impianto elettrico e nello stesso vi è una presa d'acqua potabile con relativo scarico.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005/2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 15/10/2008 è allegata alla domanda di rilascio del certificato di agibilità.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo con caldaia a gas metano, esterna, per il riscaldamento con radiatori in alluminio e la produzione di acqua calda sanitaria
<i>Stato impianto</i>	Funzionante
<i>Potenza nominale</i>	
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005/2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Le dichiarazioni di conformità dell'impianto di riscaldamento, di distribuzione del gas metano e di adduzione dell'acqua ad uso sanitario, datate 17/10/2008, sono allegate alla domanda di rilascio del certificato di agibilità. La caldaia è registrata al CURIT, ma non è stato possibile verificare se soggetta alle verifiche e manutenzioni programmate.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'esecutato riferisce che l'impianto di condizionamento fatto installare dallo stesso è privo di dichiarazione di conformità.

**Note generali impianti:** L'unità immobiliare è dotata di tutti gli impianti necessari.

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

L'unità immobiliare in oggetto come riportato nell'atto di compravendita è "un Box ad uso autorimessa" posto al piano interrato che è unico per tutto il complesso condominiale. Trattasi di un'autorimessa singola, ma di larghezza maggiore rispetto allo standard, accessibile dal corsello comune che ha ingresso dal cancello carrale posto lateralmente all'edificio, e raggiungibile anche dall'appartamento percorrendo le rampe di scale o utilizzando l'ascensore fino al sopraccitato corsello.

Superficie lorda complessiva: **autorimessa di mq 26,50 ca**

E' posto al piano: interrato ed ha un'altezza utile interna di mt 2,40 ca

L'edificio è stato costruito nel: 2005/2008

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità immobiliare in oggetto si presenta, in generale e per quanto visibile, in buono stato di manutenzione pur segnalando che nel soffitto è presente una macchia di umidità con efflo-



rescenze riconducibile ad infiltrazioni di acqua presumibilmente attribuibili a perdite impiantistiche o fognarie e/o a vizi presenti nell'impermeabilizzazione delle strutture interrato, che dovranno essere approfondite. Anche l'edificio, l'edificio, nel suo complesso e per quanto riguarda le facciate, le aree esterne e le parti comuni condominiali visionate, si presenta in buono stato di manutenzione.

DESCRIZIONE
Detta autorimessa ha murature perimetrali in c.a., soffitto in lastre predalles in c.a., pavimento in piastrelle di gres di tipo standard, basculante metallica ad azionamento manuale ed è dotata di impianto elettrico.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005/2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 15/10/2008 è allegata alla domanda di rilascio del certificato di agibilità.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza della Vita, 2**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazza della Vita, 2**

**Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N 4004 del 04/05/2005 prot gen 3815**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione nuovo edificio commerciale e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/2004 al n. di prot. 5140 e integrazioni successive

Rilascio in data 04/05/2005 al n. di prot. prot gen 3815

**Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n 4444 del 06/12/2006 prot n 12236**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante al P.D.C. n 4004 del 04/05/2005 prot 3815

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/07/2006 al n. di prot. 7854 e integrazioni successive

Rilascio in data 06/12/2006 al n. di prot. 12236

**Numero pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n prot 11205 del 30/11/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante finale in corso d'opera al P.D.C. n 4004 del 04/05/2005

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/11/2007 al n. di prot. 11205

**Numero pratica: DOMANDA DI AGIBILITA' prot 11563 del 28/11/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: domanda di agibilità parziale

Oggetto: AGIBILITA'

Presentazione in data 28/11/2008 al n. di prot. 11563

NOTE: detta domanda di agibilità parziale riguarda solo alcune unità immobiliari che costituiscono l'edificio tra cui quelle in esame già identificate catastalmente al fg 14 mapp 6090 sub 702 e 703.

Come riferitomi dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bolgare l'agibilità per detti subalterni si intende rilasciata per silenzio/assenso.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento e autorimessa

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: appartamento.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza della Vita, 2**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

APPARTAMENTO: detto appartamento, allo stato di fatto, non è conforme rispetto a quello indicato nel progetto del 2007 perché a riduzione della sua superficie sono stati realizzati il locale accessorio ed il piccolo ripostiglio e perché nel lato ovest del detto soggiorno non è stato realizzato il tamponamento a chiusura della parte di sottotetto con altezza inferiore a mt 1,50, inoltre la porta della camera da letto matrimoniale si trova in una posizione diversa rispetto a quanto indicato nella sopraccitata pratica edilizia.

RIPOSTIGLIO AL P. INT.: detto locale presenta un'apertura di collegamento con il vano sottoscala facente parte il sub 2 attribuito al vano scala e ascensore condominiali.

Regolarizzazione e opere da aggiornare:

APPARTAMENTO: : per la regolarizzazione edilizia di detta unità abitativa è necessario eseguire tutte le opere necessarie per renderla conforme al progetto autorizzativo del 2007, tra cui la rimozione/demolizione della parete (in cartongesso) di separazione tra il soggiorno ed i locali accessorio e ripostiglio, la realizzazione lungo la parete ovest del soggiorno di un tamponamento o di un'armadiatura fissa che vada ad escludere/occupare la superficie di sottotetto con altezza inferiore a mt 1,50 e lo spostamento della porta della camera da letto.

Ciò in quanto detta unità abitativa è stata realizzata ai sensi della normativa finalizzata al recupero ai fini abitativi dei sottotetti, secondo la quale devono essere assicurati i parametri edilizi ivi prescritti, nonché i requisiti igienico-sanitari, statici, di isolamento termico, ecc..., e pertanto, nel caso specifico, si fa riferimento alle indicazioni di progetto ed alla dichiarazioni/asseverazioni del progettista e direttore dei lavori allegate alle pratiche edilizie concessorie ed alla richiesta di rilascio dell'agibilità.

Detta soluzione è ritenuta la più immediata ed "economica" in quanto anche solo per valutare altre possibilità, e non è detto che ve ne siano, si dovrebbe svolgere ulteriore attività professionale per eseguire il rilievo dettagliato dell'unità abitativa, sviluppare conteggi e fare verifiche normative che richiedono maggior tempo e con notevole aggravio di oneri e costi.

RIPOSTIGLIO AL P. INT.: l'apertura di collegamento tra detto locale ed il vano sottoscala dovrà essere chiusa ripristinando la continuità della muratura.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Costo stimato per la rimozione della parete tra soggiorno, locale accessorio e ripostiglio, realizzazione di tamponamento con cartongesso nel lato ovest del soggiorno, spostamento della porta della camera da letto, "chiusura" dell'apertura tra ripostiglio e vano sottoscala ed opere accessorie strettamente necessarie.</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazza della Vita, 2**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: riferisco che vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa rilevato nel corso del sopralluogo del 14/07/2023 e la planimetria riportata nelle tavole allegate alle pratiche edilizie di riferimento, pur considerando che vi sono minime differenze delle dimensioni della stessa riconducibili a tolleranze esecutive/di cantiere, ad eccezione dell'altezza utile interna che nella realtà è di mt 2,40 ca anziché di mt 2,50 di progetto.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: appartamento e autorimessa.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza della Vita, 2**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazza della Vita, 2**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 19 del 13/04/2012 pubblicato sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n 39 del 26/09/2012
Ambito:	AMBITI DI TRASFORMAZIONE - Tm misto di trasformazione - Piani attuativi residenziali da PGT in attuazione
Norme tecniche di attuazione:	PGT VAR 1/2011 - PdR - art III.1.1.4 e art III.1.3.1 PGT VAR 1/2011 - DdP - art I.3.2.2
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA stipulata tra il OMISSIS e la OMISSIS per l'attuazione del piano esecutivo di iniziativa privata per la ristrutturazione anche funzionale dell'area produttiva preesistente, con la realizzazione di costruzioni ed opere secondo il piano esecutivo approvato dal Comune a cui dovranno attenersi le concessioni edilizie che verranno rilasciate.
Estremi delle convenzioni:	CONVENZIONE EDILIZIA a rogito di NOT. OMISSIS in data OMISSIS ai nn OMISSIS, trascritta a BERGAMO in data OMISSIS ai nn OMISSIS Come precisato in atti detta Convenzione "viene stipulata dopo l'annullamento della precedente Convenzione relativa all'immobile in oggetto in data OMISSIS n OMISSIS di repertorio del OMISSIS, ... ivi trascritta (a Bergamo) ai nn OMISSIS e annullata in sede di autotutela dal Consiglio Comunale di Bolgare con Deliberazione n OMISSIS del OMISSIS che deve pertanto intendersi priva di efficacia."
Obblighi derivanti:	Nella Convenzione sopraccitata si legge che le autorimesse realizzate nel sottosuolo del primo edificio cedute e trasferite in proprietà esclusiva al Comune di Bolgare "non parteciperanno al regime condominiale, impegnandosi al riguardo la OMISSIS ad individuare modalità di gestione escludendo il Comune dal Condominio".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Dovrà essere richiamata detta Convenzione, i contenuti e gli obblighi derivanti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: appartamento.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza della Vita, 2**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità regolarizzabili mediante:

APPARTAMENTO: la conformazione attuale dell'appartamento è rappresentata nella scheda catastale, ma essendo l'appartamento ritenuto non conforme per quanto attiene gli aspetti edilizi, sarà necessario provvedere all'aggiornamento catastale, contestualmente allo svolgimento delle opere di regolarizzazione edilizia.

RIPOSTIGLIO AL P. INT.: detto locale accessorio, allo stato di fatto e senza il collegamento con il sottoscala condominiale che dovrà essere "chiuso", è adeguatamente rappresentato nella scheda catastale, ad eccezione dell'altezza interna ivi indicata di mt 2,50 che in realtà è di mt 2,40 ca. Essendo comunque la scheda catastale unica per dette due unità e date le disposizioni normative vigenti in materia che prevedono l'accatastamento separato delle stesse, sarà necessario provvedere all'aggiornamento catastale anche di detto locale.

Regolarizzabili ed opere da aggiornare:

E' necessario provvedere all'aggiornamento catastale

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Costo stimato per lo svolgimento dell'attività occorrente finalizzata all'aggiornamento catastale dei beni comprensivo di oneri per prestazioni professionali, spese d'ufficio e diritti.</i>	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazza della Vita, 2**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: riferisco che vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa rilevato nel corso del sopralluogo del 14/07/2023 e la sua planimetria riportata nella scheda catastale seppur questa sia in scala ridotta, priva di misure ed indicazioni di dettaglio, ad esclusione dell'altezza interna che nella realtà è di mt 2,40 ca anziché di mt 2,50 come indicato nella scheda, elemento che non ha alcuna incidenza sulla categoria, classe e rendita catastali.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 18/02/2003.** In forza di diversi atti di compravendita stipulati tra gli anni 1948 e 1995, pertanto anteriori al ventennio.

Note: la OMISSIS al 2003 è piena proprietaria del complesso a destinazione industriale e parzialmente residenziale con annesso terreno costituita dalle aree urbane censite al CF al Fg 14 mapp 73 sub 4 e 5 e dall'appezzamento di terreno censito al CT al FG 9 mapp 73, formatesi a seguito di molteplici denunce di variazioni, divisioni, fusioni catastali ben riportate negli atti di compravendita e provenienza, che qui riporto come ivi indicato:

- atto OMISSIS n OMISSIS NOT. OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS n OMISSIS
- atto OMISSIS n OMISSIS NOT. OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS n OMISSIS
- atto OMISSIS n OMISSIS NOT. OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS n OMISSIS
- atto OMISSIS n OMISSIS NOT. OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS n OMISSIS
- atto OMISSIS n OMISSIS NOT. OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS n OMISSIS
- atto OMISSIS n OMISSIS NOT. OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS n OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/02/2003 al 23/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con detto atto di compravendita la OMISSIS ha acquistato la piena proprietà delle unità immobiliari censite al CF al mapp 73 sub 4 e 5 e dell'appezzamento di terreno censito al CT mapp 73.

**Titolare/Proprietario:** Soc. OMISSIS dal 24/03/2005 al 20/04/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con detto atto di compravendita la OMISSIS ha acquistato le aree urbane censite al CF al Fg 14 mapp 73 sub 707, 708, 709 e 710 e che derivano dal frazionamento del 2005 dell'originario sub 706, che a sua volta deriva dalla variazione del 2004 dei mapp sub 4 e 5.

Il complesso immobiliare in cui è sono poste le unità immobiliari in esame è stato edificato sull'area urbana di cui al mapp 73 sub 710 ed ha assunto il nuovo identificativo mapp 6090.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS e OMISSIS dal 21/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, 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 e autorimessa

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di NOT. OMISSIS in data 21/04/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 359.568,00; Importo capitale: € 239.712,00;

Note: della durata di 28 anni

### - Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 01/04/2023 ai nn. OMISSIS trascritto a Bergamo in data 18/04/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento e autorimessa

## 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 civile [A2] sito in Bolgare (BG), Piazza della Vita, 2**

**Identificativo corpo:** autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bolgare (BG), Piazza della Vita, 2**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bolgare (BG), Piazza della Vita, 2**

**Identificativo corpo:** autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bolgare (BG), Piazza della Vita, 2**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 4.200,00/4.600,00 ca annuali (vedi note).

**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:** € 7.412,02 ca

Dall'analisi della documentazione contabile che lo studio di amministrazione pro-tempore del condominio in oggetto mi ha inviato in data 28/07/2023 emerge che a detta data la posizione degli esecutati presenta uno scaduto di € 7.412,02 ca di cui € 3.156,91 relative all'annualità 01/01/2022-31/12/2022 di cui è già stato approvato bilancio consuntivo e di € 4.255,11 relativa al bilancio preventivo ordinario approvato per il periodo 01/01/2023-31/12/2023.

Note: si riferisce che in detti prospetti contabili le spese di proprietà e di gestione non sono ripartite tra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio corrispondenti a complessivi 1.000 millesimi, ma sono ripartite solo tra alcune unità immobiliari per complessivi millesimi 484,005; a tale riguardo in data 30/08/2023 ho inviato allo studio di amministrazione condominiale mail con richiesta di chiarimenti alla quale ad oggi non ho ricevuto alcuna risposta.

Come riferito anche dal comproprietario in sede di sopralluogo, si ritiene che detta gestione contabile condominiale faccia riferimento anche a quanto riportato negli articoli 4) e 5) dell'atto di compravendita di cui ne riporto un "estratto":

art 4) "la parte acquirente prende atto che OMISSIS è esclusa dal pagamento delle spese condominiali relativamente agli immobili di sua proprietà fintanto che la loro costruzione non sarà ultimata e pertanto saranno inagibili ed iscritti al catasto Fabbricati come in corso di costruzione"

art 5) "la parte acquirente prende atto che ai sensi dell'art 7 della Convenzione l'autorimessa di 5 posti auto facente parte del complesso condominiale non parteciperà al regime condominiale e dovrà essere ceduta al Comune di Bolgare, pertanto la parte acquirente prende atto che il Comune di Bolgare non parteciperà alle spese condominiali e per consentire la fruizione della detta autorimessa, si obbliga per se', successori ed aventi causa a consentirne l'accesso al Comune di Bolgare attraverso le rampe di cui al sub 1".

A parere della scrivente risulta da approfondire in diritto la validità/efficacia della clausola di esonero del costruttore dalle spese condominiali per le unità non ultimate che, come già accennato sono ancora individuate con il sub 723, censito quale F/3 "unità in corso di costruzione", in quanto in essa non è vi è alcuna limitazione di durata temporale ne alcun elemento che consenta di attribuire alla stessa uno specifico e determinato valore economico. Essa inoltre non risulta riportata nella nota di trascrizione del titolo di compravendita, con la conseguenza che la medesima non è opponibile ai terzi, condominio compreso.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'atto di compravendita è riportato che "a dette porzioni immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà pari a 40,134 millesimi per l'appartamento, quota pari a 2,60 millesimi per il ripostiglio e quota pari a 4,255 millesimi per l'autorimessa" e che il regolamento di Condominio e le Tabelle Millesimali costituiscono l'allegato "C" all'atto del NOT. OMISSIS del OMISSIS rep n OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn OMISSIS.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'alloggio in esame è accessibile ed è adattabile come asseverato dal progettista ed illustrato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio. Anche il ripostiglio e l'autorimessa sono accessibili.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NON NOTI

**Attestazione Prestazione Energetica:** vedi note

**Indice di prestazione energetica:** vedi note

Note: l'attestato di prestazione energetica dell'appartamento oggetto di stima che risulta allegato all'atto di compravendita aveva validità fino al 09/04/2021 e certificava che l'unità immobiliare era in classe energetica C per quanto riguarda sia la climatizzazione invernale e sia la climatizzazione estiva.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** NON NOTE

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

**Identificativo corpo:** appartamento e autorimessa

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare in oggetto è stata presa in considerazione la sua superficie lorda, il cui valore è stato calcolato sulla base della documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio e catastali, verificata ed integrata con misurazioni in loco.

Destinazione	Parametro	superficie lorda	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda	119,00	1,00	119,00
balcone	sup lorda	26,00	0,30	7,80
ripostiglio	sup lorda	18,50	0,30	5,55
		<b>164,00</b>		<b>132,35</b>

Destinazione	Parametro	superficie lorda	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda	26,50	1,00	26,50
		<b>26,50</b>		<b>26,50</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

il bene in oggetto non è comodamente divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bolgare (BG), Piazza della Vita, 2**

**Identificativo corpo:** autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bolgare (BG), Piazza della Vita, 2**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

La determinazione del valore di mercato del bene immobiliare in esame è stata effettuata con procedimento sintetico, riferendo il prezzo al "metro quadro commerciale", utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita degli immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili a quelle in perizia. Detta valutazione è il risultato dell'esame di più parametri intrinseci ed estrinseci dei beni immobiliari in oggetto, della loro localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e del sopralluogo effettuati.

Trattandosi di perizia immobiliare detta stima prende in considerazione solo la componente immobiliare e le componenti impiantistiche presenti che contribuiscono ad assicurarne l'autonomia funzionale ed essenziali per caratterizzarne la specifica destinazione; non sono compresi gli arredi, gli elementi e le strutture mobili.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Bolgare;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: varie.

**12.3 Valutazione corpi:****appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]  
Bolgare (BG), Piazza della Vita, 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 172.055,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	119,00	€ 1.300,00	€ 154.700,00
Balcone	7,80	€ 1.300,00	€ 10.140,00
Ripostiglio	5,55	€ 1.300,00	€ 7.215,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 172.055,00
Valore corpo			€ 172.055,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 172.055,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 172.055,00

**autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Bolgare (BG), Piazza della Vita, 2**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 14.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	26,50	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.000,00

**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 civile [A2]	132,35	€ 172.055,00	€ 172.055,00
autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	26,50	€ 14.000,00	€ 14.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già compreso nella valutazione) € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 7.412,02

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 176.142,98

Valore diritto e quota € 176.142,98

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 176.142,98



**Allegati**

- ALL 1 - ORTOFOTO E CARTA TECNICA REGIONALE
- ALL 2 - ESTRATTO MAPPA
- ALL 3 - VISURA CATASTALE SUB 703
- ALL 4 - SCHEDA CATASTALE SUB 703
- ALL 5 - VISURA CATASTALE SUB 702
- ALL 6 - SCHEDA CATASTALE SUB 702
- ALL 7 - ESTRATTO P.G.T.
- ALL 8 – ESTRATTO DIA 11205/2007 – PIANO TERZO SOTTOTETTO
- ALL 9 – ESTRATTO DIA 11205/2007 – PIANO INTERRATO
- ALL 10 - SCHEMA PLANIMETRICO APPARTAMENTO
- ALL 11 - SCHEMA PLANIMETRICO RIPOSTIGLIO E AUTORIMESSA
- ALL 12 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

18-09-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Silvia Bonalumi**