

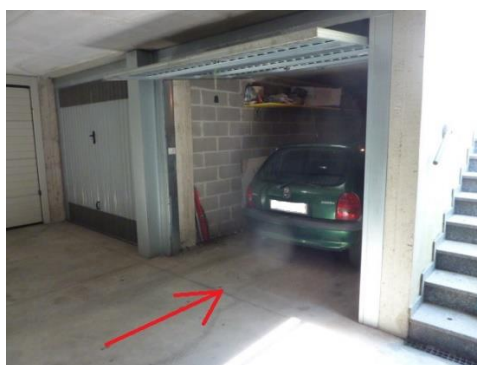
# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 122/2022

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa LAURA DE SIMONE



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. lun. Andrea Bizioli  
**Codice fiscale:** BZLNDR75E29A794Z  
**Studio in:** via Ravizza 26 - 24126 Bergamo  
**Telefono:** 035/322151  
**Fax:** 035/322151  
**Email:** abiziol@gmail.com  
**Pec:** andrea.bizioli@ingpec.eu

Beni in **Zandobbio (BG)**  
Località/Frazione  
via San Lorenzo 17/f. RES. LE PIETRE LOTTO A

**INDICE****Lotto: 001 - Unità immobiliare appartamento con cantina**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: Unità immobiliare ad appartamento al piano 1 con giardino a pt, locale sgombero a p -1 e box collegato a p -1.....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: Unità immobiliare ad appartamento al piano 1 con giardino a pt, locale sgombero a p -1 e box collegato a p -1.....	6
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: Unità immobiliare ad appartamento al piano 1 con giardino a pt, locale sgombero a p -1 e box collegato a p -1.....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	8
Corpo: Unità immobiliare ad appartamento al piano 1 con giardino a pt, locale sgombero a p -1 e box collegato a p -1.....	8
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	9
Corpo: Unità immobiliare ad appartamento al piano 1 con giardino a pt, locale sgombero a p -1 e box collegato a p -1.....	9
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	9
Corpo:.....	9
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	9
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	9
Corpo: Unità immobiliare ad appartamento al piano 1 con giardino a pt, locale sgombero a p -1 e box collegato a p -1.....	10
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	10
Corpo: Unità immobiliare ad appartamento al piano 1 con giardino a pt, locale sgombero a p -1 e box collegato a p -1.....	10
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	11
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	11
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	11
Criterio di stima .....	11
Fonti d'informazione .....	12
Valutazione corpi.....	12

Adeguamenti e correzioni della stima .....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13
Regime fiscale della vendita .....	13

### **Lotto: 002 - Unità immobiliare box**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>14</b>
Corpo: Unità immobiliare a box a p -1 .....	14
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>14</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	14
Corpo: Unità immobiliare a box a p -1 .....	14
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>15</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>16</b>
Corpo: Unità immobiliare a box a p -1 .....	16
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>16</b>
Corpo: Unità immobiliare a box a p -1 .....	16
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>16</b>
Corpo: Unità immobiliare a box a p -1 .....	16
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>16</b>
Corpo:.....	16
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>17</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>17</b>
Corpo: Unità immobiliare a box a p -1 .....	17
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>17</b>
Corpo: Unità immobiliare a box a p -1 .....	17
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>18</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>18</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>18</b>
Criterio di stima .....	18
Fonti d'informazione .....	18
Valutazione corpi.....	19
Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19
Regime fiscale della vendita .....	19

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa LAURA DE SIMONE

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 04-10-2022 alle 10:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. lun. Andrea Bizioli

**Data nomina:** 04-05-2022

**Data giuramento:** 04-05-2022

**Data sopralluogo:** 28-05-2022

**Cronologia operazioni peritali:**

25-05-2022 ore 17:30 accesso ai beni negato dalla proprietà.

28-05-2022 ore 09:00 eseguito il rilievo alla presenza della proprietà

09-06-2022 richiesta dati amministratore pro-tempore

10-06-2022 richiesta accesso agli atti in comune

17-06-2022 pervenuti dati dall'amministratore pro-tempore

27-06-2022 sollecito comune per accesso agli atti

12-07-2022 accesso agli atti

Beni in **Zandobbio (BG)**  
via San Lorenzo 17/f. RES. LE PIETRE LOTTO A

## Lotto: 001 - Unità immobiliare appartamento con cantina

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

**Identificativo corpo:** Unità immobiliare ad appartamento al piano 1 con giardino a pt, locale sgombero a p -1 e box collegato a p -1.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Lorenzo 17/f. RES. LE PIETRE LOTTO A**

#### Quota e tipologia del diritto

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ----- nato a [REDACTED] C.F. -----, foglio 6, particella 3284, subalterno 707, scheda catastale SI, indirizzo via San Lorenzo 17f, piano 1 - T - (-1), comune ZAN-DOBBIO, categoria A2, classe 1, consistenza 5, superficie 101, rendita € 438.99

Derivante da: Atto del 10/11/2004 Pubblico ufficiale QUARTI GIULIANA Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 118857 registrato in data - ATTO DI ASSEGNAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 40591.1/2004 Reparto PI di Bergamo in atti dal 15/11/2004.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Riferimento dati amministrazione: sub. 707 millesimi 83.074

Confini: In senso orario partendo da nord: - piano primo: - unità immobiliare ad appartamento di altra proprietà mappale 3284 sub. 703; - piano terra: - sub. 706 altra proprietà, corsello di accesso comune sub. 701, sub. 708 altra proprietà, mappali 1702 e 2415 di altra proprietà; -piano interrato: - unità immobiliare a cantina mappale 3284 sub. 706 di altra proprietà, box sub. 727

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ----- nato a [REDACTED] C.F. -----, foglio 6, particella 3284, subalterno 727, scheda catastale SI, indirizzo via San Lorenzo 17f, piano -1, comune ZANDOBBIO, categoria C6, classe 2, consistenza 14.00, superficie 16.00, rendita € 21.69

Derivante da: Atto del 10/11/2004 Pubblico ufficiale QUARTI GIULIANA Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 118857 registrato in data - ATTO DI ASSEGNAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 40591.1/2004 Reparto PI di Bergamo in atti dal 15/11/2004.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Riferimento dati amministrazione: sub. 727 millesimi 6.981

Confini: In senso orario partendo da nord: - unità immobiliare a box: box a.u.i. sub. 728; corsello comune sub. 701; vano scala di proprietà sub.707; cantina di proprietà sub. 707

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

Esiste corrispondenza

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: dato non reperibile.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Terme di Trescore Balneario  
**Importanti centri limitrofi:** Lago di Endine.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Zona lacustre.  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Servizi pubblici inesistenti nelle vicinanze

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Unità immobiliare ad appartamento al piano 1 con giardino a pt, locale sgombero a p -1 e box collegato a p -1**

Trattasi di unità immobiliare di testa sul lato sud di complesso su due piani fuori terra, oltre ad un piano a cantina e box interrato.

L'accesso all'unità immobiliare posta al piano primo avviene da un corsello comune con cancello sulla via San Lorenzo.

Il cancellino, sul terminale del marciapiede comune, consente di accedere al giardino di proprietà esclusiva, dal quale si giunge con scala esterna al balcone e all'ingresso dell'appartamento.

La scala esterna consente anche di giungere al locale sgombero di proprietà posto all'interrato.

Locale sgombero direttamente collegato tramite porta REI al box di proprietà (sub. 727).

Superficie complessiva di circa mq **305,20**

E' posto al piano: 1/-1

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: non è stato oggetto di interventi

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 17f; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m (p1) - 2,80 m (p-1)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile nel suo complesso - "Residenza Alle Pietre" lotto A - si presenta in buone condizioni.

L'immobile interessato dall'esecuzione si presenta in condizioni normali/mediocri necessitante di manutenzione.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>da manutentare</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>battente/scorrevole</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura non ispezionabile</b> coibentazione: <b>non verificabile</b> rivestimento: <b>intonaco tipo plastico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>da manutentare</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>serratura di sicurezza</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>da manutentare</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>rampa unica esterna</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da manutentare</b> conformità: <b>non reperibile</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>non ispezionabile</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non reperibile</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>non valutabile</b> conformità: <b>non reperibile</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>dato non rilevabile</b> conformità: <b>non reperibile</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>dato non verificabile</b> conformità: <b>non reperibile</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non ispezionabile</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>dato non rilevabile</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Note: Allegasi certificato di collaudo caldaia datato il 25-10-2021

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non risulterebbero modifiche agli impianti originali

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia a parete esterna e produzione ACS
Stato impianto	Revisione caldaia anno 2021
Potenza nominale	24 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Vedi rapportino allegato
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto è limitato alla sola camera da letto matrimoniale
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: C.E. 139/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di tre palazzine residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/06/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 28/10/2002 al n. di prot. 3971

#### Numero pratica: VAR 2 N°139-2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: variante a C.E. 139/2002

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/06/2004 al n. di prot. 2950

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Unità immobiliare ad appartamento al piano 1 con giardino a pt, locale sgombero a p -1 e box collegato a p -1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Lorenzo 17/f. RES. LE PIETRE LOTTO A**

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

Note: Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di un piatto doccia con relativo muretto parziale di individuazione in un angolo del vano cantina al piano -1, realizzata a detta dell'esecutato successivamente alla consegna dell'immobile. La presenza dell'accessorio non implica una pratica di sanatoria in comune.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Unità immobiliare ad appartamento al piano 1 con giardino a pt, locale sgombero a p -1 e box collegato a p -1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Lorenzo 17/f. RES. LE PIETRE LOTTO A**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DCC N. 8 DEL 25/06/2013 - BURL N.45 DEL 06/11/2013



Norme tecniche di attuazione:	Zona residenziale
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:	Edificabilità completata

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Unità immobiliare ad appartamento al piano 1 con giardino a pt, locale sgombero a p -1 e box collegato a p -1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Lorenzo 17/f. RES. LE PIETRE LOTTO A**

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

Note: L'effettuata posa in opera di un piatto doccia con relativa chiusura parziale di una parete per formazione di piccolo vano doccia nella cantina al piano interrato, non influisce sulla rendita catastale dell'immobile.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 25/09/1995.** In forza di ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/09/1995 al 03/04/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/04/2002 al 10/11/2004. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/11/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - 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**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia; A rogito di OMISSIS in data 10/11/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/11/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 290000; Importo capitale: € 145000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 07/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/03/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare ad appartamento al piano 1 con giardino a pt, locale sgombero a p -1 e box collegato a p -1

## 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:** Unità immobiliare ad appartamento al piano 1 con giardino a pt, locale sgombero a p -1 e box collegato a p -1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zandobbio (BG), via San Lorenzo 17/f. RES. LE PIETRE LOTTO A**

Nessun dato

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 607.39

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'amministratore pro-tempore segnala che alla data della perizia non risultano spese condominiali non pagate, ma precisa che a seguito di un precedente decreto ingiuntivo, riguardante tutti gli immobili di proprietà dell'interessato dall'esecuzione, risulta da versare un'imposta di registro alla A.E. pari a € 200.00, importo non ancora conteggiato nelle spese condominiali.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Dati riportati dall'amministratore condominiale pari a millesimi di proprietà 83.074 per l'u.i. ad appartamento sub. 707 e millesimi di proprietà 6.981 per l'u.i. a box sub. 727.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun dato

**Avvertenze ulteriori:** Nessun dato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Unità immobiliare ad appartamento al piano 1 con giardino a pt, locale sgombero a p -1 e box collegato a p -1

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie netta rilevata con aggiunta delle pareti perimetrali e dei divisori interni. A tale calcolo viene sommata la superficie degli accessori ragguagliata con i parametri correttivi d'uso eventualmente adattati alle effettive situazioni riscontrate. Per quanto concerne il box, nella fattispecie il calcolo del valore viene effettuato a corpo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano 1	sup lorda di pavimento	79,50	1,00	79,50
Balconi	sup lorda di pavimento	28,20	0,30	8,46
Scala di collegamento esterna	sup lorda di pavimento	7,65	0,30	2,30
Cantina/sgombero	sup lorda di pavimento	19,00	0,50	9,50
Scala di collegamento piano interrato	sup lorda di pavimento	7,70	0,25	1,93
Area a giardino ad uso esclusivo	sup lorda di pavimento	79,50	0,15	11,93

Area a giardino ad uso esclusivo oltre superficie appartamento (come da indicazioni Agenzia del Territorio)	sup lorda di pavimento	69,00	0,02	1,38
Area a marciapiede rivestita	sup lorda di pavimento	14,65	0,25	3,66
		<b>305,20</b>		<b>118,65</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari secondo gli usi in vigore.

#### **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: 2-2021

Zona: ZANDOBBIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Palazzine residenziali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 900.00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000.00

#### **Accessori:**

Unità immobiliare ad appartamento al piano 1 con giardino a pt, locale sgombero a p -1 e box collegato a p -1 1. Box	Identificato al n. mappale 3284 sub. 727 Posto al piano -1 Composto da locale unico Sviluppa una superficie complessiva di 16.95 mq Destinazione urbanistica: box Valore a corpo: € <b>16500</b> Note: Il box è direttamente collegato tramite porta REI con il locale sgombero dell'appartamento, e quindi non può essere venduto in forma separata.
---	---

## **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

## **11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **12.1 Criterio di stima:**

Metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi

caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- L'immobile oggetto di esecuzione viene considerato nello stato di diritto e di fatto non cui viene rilevato.
- Le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune.
- Le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo.
- Posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo.
- L'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune, salvo impossibilità motivata nel reperire gli stessi.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Zandobbio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Le principali Agenzie dislocate sul territorio  
I valori rilevati dal Listino FIMAA  
I valori rilevati dal Listino Case e Terreni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900,00/1.200,00 €/mq commerciale;

Altre fonti di informazione: Valori catastali OMI.

## 12.3 Valutazione corpi:

**Unità immobiliare ad appartamento al piano 1 con giardino a pt, locale sgombero a p -1 e box collegato a p -1. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box  
Zandobbio (BG), via San Lorenzo 17/f. RES. LE PIETRE LOTTO A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.727,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano 1	79,50	€ 950,00	€ 75.525,00
Balconi	8,46	€ 950,00	€ 8.037,00
Scala di collegamento esterna	2,30	€ 950,00	€ 2.185,00
Cantina/sgombero	9,50	€ 950,00	€ 9.025,00
Scala di collegamento piano interrato	1,93	€ 950,00	€ 1.833,50
Area a giardino ad uso esclusivo	11,93	€ 950,00	€ 11.333,50
Area a giardino ad uso esclusivo oltre superficie appartamento (come da indicazioni Agenzia del Territorio)	1,38	€ 950,00	€ 1.311,00
Area a marciapiede rivestita	3,66	€ 950,00	€ 3.477,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.727,00

l'immobile necessita di manutenzione detrazione di € 10000.00	€ -10.000,00
Valore corpo	€ 102.727,00
Valore accessori	€ 16.500,00
Valore complessivo intero	€ 119.227,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 119.227,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare ad appartamento al piano 1 con giardino a pt, locale sgombero a p -1 e box collegato a p -1	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	118,65	€ 119.227,00	€ 119.227,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 17.884,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ -42,95
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 101.300,00
Valore diritto e quota	€ 101.300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>101.300,00</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino. Nel caso il debitore esecutato sia soggetto privato, la vendita sarebbe operazione fuori campo iva per carenza del requisito soggettivo, con pagamento però dell'imposta di registro.

**Lotto: 002 - Unità immobiliare box****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Unità immobiliare a box a p -1.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Lorenzo 17/f. RES. LE PIETRE LOTTO A****Quota e tipologia del diritto****100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ----- nato a [REDACTED] C.F. -----, foglio 6, particella 3284, subalterno 732, scheda catastale SI, indirizzo via San Lorenzo 17f, piano -1, comune ZANDOBBIO, categoria C6, classe 2, consistenza 15.00, superficie 17.00, rendita € 23.24

Derivante da: Atto del 10/11/2004 Pubblico ufficiale QUARTI GIULIANA Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 118857 registrato in data - ATTO DI ASSEGNAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 40591.1/2004 Reparto PI di Bergamo in atti dal 15/11/2004.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Riferimento dati amministrazione: sub. 732 millesimi 7.050

Confini: In senso orario partendo da nord: - unità immobiliare a box: terreno; scala condominiale sub. 701; corsello condominiale sub. 701; box altra proprietà sub. 731

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

Esiste corrispondenza

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: dato non reperibile.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Terme di Trescore Balneario**Importanti centri limitrofi:** Lago di Endine.**Attrazioni paesaggistiche:** Zona lacustre.**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Servizi pubblici inesistenti nelle vicinanze**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Unità immobiliare a box a p -1**

Trattasi di box sottostante l'edificio interessato in posizione nord, con accesso libero accessibile facilmente dal corsello comune sulla via San Lorenzo.

A fianco del box si trova la scala condominiale con sbarco nelle immediate vicinanze del cancellino pedonale sulla via San Lorenzo stessa.

La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in calcestruzzo/prismi di cemento a vista, il soffitto

è in predalles, la porta di accesso è a ribalta in metallo con apertura manuale.  
Il locale gode di impianto di illuminazione.

E' posto al piano: -1

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: non è stato oggetto di interventi

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 17f; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile interessato dall'esecuzione si presenta in condizioni buone.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta ribalta</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>non valutabile</b> conformità: <b>non reperibile</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non risulterebbero modifiche agli impianti originali
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
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: C.E. 139/2002 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di tre palazzine residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/06/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 28/10/2002 al n. di prot. 3971

**Numero pratica: VAR 2 N°139-2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: variante a C.E. 139/2002

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/06/2004 al n. di prot. 2950

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Unità immobiliare a box a p -1.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Lorenzo 17/f. RES. LE PIETRE LOTTO A**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Unità immobiliare a box a p -1.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Lorenzo 17/f. RES. LE PIETRE LOTTO A**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DCC N. 8 DEL 25/06/2013 - BURL N.45 DEL 06/11/2013
Norme tecniche di attuazione:	Zona residenziale
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:	Edificabilità completata

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: Unità immobiliare a box a p -1.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Lorenzo 17/f. RES. LE PIETRE LOTTO A**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 25/09/1995.** In forza di ante ventennio.**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/09/1995 al 03/04/2002.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/04/2002 al 10/11/2004.** In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/11/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di assegnazione - 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**



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia; A rogito di OMISSIS in data 10/11/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/11/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 290000; Importo capitale: € 145000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 07/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/03/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare a box a p -1

## 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:** Unità immobiliare a box a p -1

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zandobbio (BG), via San Lorenzo 17/f. RES. LE PIETRE LOTTO A**  
Nessun dato

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 47.55

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'amministratore pro-tempore segnala che alla data della perizia non risultano spese condominiali non pagate, ma precisa che a seguito di un precedente decreto ingiuntivo, riguardante tutti gli immobili di proprietà dell'interessato dall'esecuzione, risulta da versare un'imposta di registro alla A.E. pari a € 200.00, importo non ancora conteggiato nelle spese condominiali.

### **Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Dati riportati dall'amministratore condominiale pari a millesimi di proprietà 7.050 per l'u.i. a box sub. 732.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'u.i. non consente l'accesso a persona diversamente abile con l'utilizzo della carrozzina.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun dato

**Avvertenze ulteriori:** Nessun dato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Unità immobiliare a box a p -1

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie netta rilevata con aggiunta delle pareti perimetrali e dei divisori interni, ma con valutazione finale a corpo.

### **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: 2-2021

Zona: ZANDOBBIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Palazzine residenziali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 475

Valore di mercato max (€/mq): 690

### Accessori:

Unità immobiliare a box a p -1 1. Box	Identificato al n. mappale 3284 sub. 732 Posto al piano -1 Composto da locale unico Sviluppa una superficie complessiva di 17.85 mq Destinazione urbanistica: box Valore a corpo: € <b>17500</b>
--	---

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- L'immobile oggetto di esecuzione viene considerato nello stato di diritto e di fatto non cui viene rilevato.
- Le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune.
- Le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo.
- Posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo.
- L'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune, salvo impossibilità motivata nel reperire gli stessi.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Zandobbio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Le principali Agenzie dislocate sul territorio

I valori rilevati dal Listino FIMAA

I valori rilevati dal Listino Case e Terreni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00/1.200,00 €/mq commerciale;

Altre fonti di informazione: Valori catastali OMI.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### Unità immobiliare a box a p -1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box Zandobbio (BG), via San Lorenzo 17/f. RES. LE PIETRE LOTTO A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 17.500,00
Valore complessivo intero			€ 17.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.500,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare a box a p -1	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box	0,00	€ 17.500,00	€ 17.500,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.625,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

arrotondamento € 25,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 14.900,00

Valore diritto e quota € 14.900,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 14.900,00

### 12.6 Regime fiscale della vendita

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione

o dal ripristino. Nel caso il debitore esecutato sia soggetto privato, la vendita sarebbe operazione fuori campo iva per carenza del requisito soggettivo, con pagamento però dell'imposta di registro.

**Allegati**

- ALL. 01 - Certificazione notarile ventennale
- ALL. 02 - Ispezioni ipotecarie
- ALL. 03 - Concessione Edilizia immobile
- ALL. 04 - Mappa
- ALL. 05 - Visura storica N.C.E.U.
- ALL. 06 - Visura N.C.E.U.
- ALL. 07 - Elaborato planimetrico catastale
- ALL. 08 - Scheda catastale appartamento sub. 707 con box sub. 727
- ALL. 09 - Scheda catastale box sub. 732
- ALL. 10 - Tavola di rilievo
- ALL. 11 - Documentazione fotografica
- ALL. 12 - Riassuntivo catasto
- ALL. 13 - Scheda controllo
- ALL. 14 - Dichiarazione trasmissione perizia

14-07-2022

L'Esperto alla stima  
**Ing. Iun. Andrea Bizioli**