

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 577/2022**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA MAGRì



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Lilia Rota Sperti  
**Codice fiscale:** RTSLLI69T58L388N  
**Studio in:** Via del Colle 1 - 24069 Trescore Balneario  
**Telefono:** 035944772  
**Email:** studiorotasperti@gmail.com  
**Pec:** lilia.rotasperti@archiworldpec.it

Beni in **Osio Sopra (BG)**  
Località/Frazione  
Via Monte Bianco n. 5/A

## INDICE

### Lotto: 001 - villetta a schiera ed autorimessa

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

<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>16</b>
Criterio di stima .....	16
Fonti d'informazione .....	16
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita .....	17

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRÌ

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 20-03-2023 alle 10:45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Lilia Rota Sperti

**Data nomina:** 11-11-2022

**Data giuramento:** 11-11-2022

**Data sopralluogo:** 05-12-2022

**Cronologia operazioni peritali:** 11/11/2022: accettazione incarico; 11/11/2022: scaricato documenti Fascicolo; 11/11/22 reperito planimetria catastale, e mappa; 11/11/2022: richiesto titolo di proprietà al notaio; 11/11/2022 : richiesto certificati all'Anagrafe comunale; 11/11/2022: richiesta all'Ufficio Tecnico comunale delle pratiche edilizie; 28/11/2022: indagine urbanistica previsioni PGT; 28/11/2022: sopralluogo in Comune per accesso agli atti e ritiro certificati anagrafe; 05/12/2022: sopralluogo con custode ai beni immobiliari; 05/12/2022: visure storiche catastali.

Beni in **Osio Sopra (BG)**  
Via Monte Bianco n. 5/A

## **Lotto: 001 - villetta a schiera ed autorimessa**

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

**Identificativo corpo: A - villetta a schiera.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Monte Bianco n. 5/A**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, per la quota di 1/2 della piena proprietà in separazione dei beni; OMISSIS, per la quota di 1/2 della piena proprietà in separazione dei beni., foglio 6, particella 1192, subalterno 17, scheda catastale del 30/12/1986 prot. 22701/5, indirizzo via Monte Bianco n. 9, piano T-1-2, comune G159, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5, superficie 145 escluse aree scoperte, 152 totale, rendita € 469,98

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/09/2021 in atti dal 23/09/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 29/2021).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non specificato.

Confini: Via Monte Bianco, proprietà di terzi, mapp. 4656, proprietà di terzi.

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

Vi è la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento. Si precisa che il foglio catastale, originariamente foglio 3, ora è stato cambiato in foglio 6.

**Identificativo corpo: B - Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Monte Bianco n. 5/A**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: in regime di separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, per la quota di 1/2 della piena proprietà in separazione dei beni; OMISSIS per la quota di 1/2 della piena proprietà in separazione dei beni., foglio 6, particella 1192, subalterno 13, scheda catastale n. 22701/1 prot del 30/12/1986, indirizzo via Monte Bianco n. 9, scala /, interno /, piano T, comune G159, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 19,21

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/09/2021 in atti dal 23/09/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 29/2021).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non specificato.

Confini: area scoperta sub 17, abitazione altra proprietà, abitazione sub 17 sui rimanenti due lati.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento. Si precisa che il foglio catastale, originariamente foglio 3, ora è stato cambiato in foglio 6.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto è costituito da due corpi: una villetta a schiera disposta su tre piani fuori terra ed un'autorimessa al piano terra. La zona in cui sono ubicati è residenziale periferica, a 500 m dal centro sportivo ed area feste comunale; la villetta a schiera pignorata fa parte di un edificio che conta altre tre villette e confina con un altro edificio in aderenza composto da appartamenti di abitazione. una cappella religiosa (denominata Cappella Giovanni XXIII e Beretta Giovanna Molla) ed un negozio alimentari in disuso.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** centro sportivo comunale (500 m), area feste comunale (500 m), Municipio e chiesa parrocchiale (1,3 km), Cappella Giovanni XXIII e Beretta Giovanna Molla (adiacente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus a 50 metri

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - villetta a schiera**

La villetta a schiera si dispone da cielo a terra su tre piani, è biaffaccio, con esposizione delle aperture a est e ovest. Il piano terra ha altezza di 2,20 mt. e vi sono ubicati il vano d'ingresso, la scala, una lavanderia ed un locale cieco ad uso ripostiglio. Pertinenza esclusiva dell'abitazione è un giardinetto sul retro (dimensioni utili largh 3,50 m, lungh 3,00 m circa) ed un'area pavimentata con piastrelle in calcestruzzo e ghiaietto non cintata antistante l'ingresso dell'abitazione e dell'autorimessa (dimensioni utili (largh. 5 m lungh 6,00 m circa). Al piano primo si trova il soggiorno, con balcone in lato est, disimpegno, bagno cieco e cucina. Al piano secondo si trovano due camere da letto, disimpegno ed un bagno dotato di lucernario ad apertura manuale. Il piano secondo ha soffitto inclinato che nelle camere da letto ha l'altezza minima di 2,10 m sul lato con finestre. La dimensione dei locali è ampia, superiore a quella ricorrente negli alloggi di nuova costruzione. I pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e dotate di persiane in legno quali elementi oscuranti. L'alloggio è termoautonomo, con impianto di riscaldamento costituito da radiatori e caldaia alimentata a metano. La superficie commerciale è di circa 148 mq.

Superficie complessiva di circa mq **148 mq.**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra 2,20 m, piano primo 2,70 m, piano secondo mansardato con h minima 2,10 m.

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:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Complessivamente la villetta a schiera si presenta in sufficiente stato di conservazione con finiture, sanitari, serramenti ed impianti risalenti all'epoca di costruzione (1981). Anche le componenti isolanti dell'edificio (tetto e pareti perimetrali) risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio. All'interno la villetta appare recentemente tinteggiata e non vi sono tracce di umidità, ad eccezione del solo bagno al piano secondo sul cui soffitto vi sono alcune macchie presumibilmente dovute da infiltrazioni dal lucernario.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1981
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia murale alimentata a metano
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	da verificare
Epoca di realizzazione/adeguamento	da accertare
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



ingresso al pT



soggiorno al p1



cucina al p1





camera al p2



camera al p2

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - Autorimessa**

L'autorimessa è di adeguate dimensioni atte ad ospitare un'autovettura. E' posta a piano terra ed accessibile dalla via Monte Bianco tramite porzione del cortile pianeggiante, non cintato, di pertinenza dell'abitazione. E' dotata di basculante in ferro verniciato ad apertura manuale, pavimento in piastrelle di gres porcellanato, pareti e soffitto in muratura intonacata e tinteggiata. Non è riscaldata e non ha di impianto elettrico ed idrico.

Superficie complessiva di circa mq **16,77**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'autorimessa si presenta in discreto stato di conservazione, priva di tracce di umidità o danni visibili eccettuato la porta basculante in ferro verniciato che risulta ammaccata e

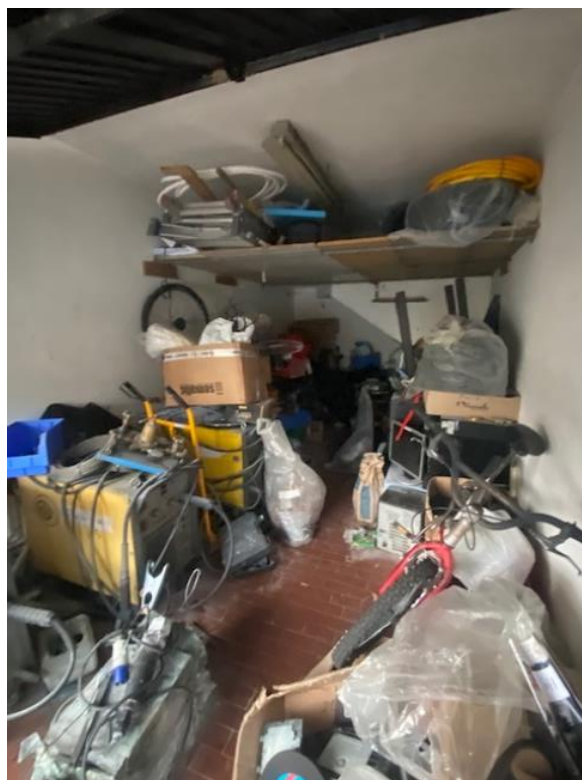
con sistema di chiusura da verificare.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</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



basculante autorimessa



interno autorimessa

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Monte Bianco n. 5/A**

**Numero pratica: 424/2 anno 1981**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di edificio - riattamento con tipologia a schiera

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 22/01/1981 al n. di prot. 225/81

Rilascio in data 08/04/1981 al n. di prot. 225/81

Abitabilità/agibilità in data 31/03/1993 al n. di prot. 828

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa**

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - villetta a schiera.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Monte Bianco n. 5/A**

**Identificativo corpo: B - Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Monte Bianco n. 5/A**

#### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra la porta di ingresso, prevista nel progetto autorizzato in posizione arretrata rispetto al muro perimetrale dell'edificio, è stata invece realizzata a filo dello stesso: di conseguenza il portico esistente (di circa 2 mq.) è stato inglobato nella superficie interna non residenziale dell'abitazione. Viceversa due tavolati divisorii con altre u.i. risultano traslati rispetto alle misure di progetto approvato (oltre il 2% che è considerata tolleranza esecutiva) con il risultato che autorimessa, lavanderia, cantina, soggiorno, cucina, bagni disimpegno al piano secondo e camera matrimoniale hanno dimensioni leggermente inferiori a quelle di progetto approvato. Si segnalano inoltre difformità interne di modesta rilevanza: a piano terra non è stata realizzata la porta del locale lavanderia prevista dal progetto; al piano primo: lieve traslazione del

tavolato locale bagno e delle porte di bagno e cucina; al piano secondo: modesta traslazione posizione delle porte delle due camere da letto.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: difformità edilizie non riguardanti le strutture dell'edificio.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Pratica in sanatoria</i>	€ 2.500,00
<i>Sanzione da versare al Comune comprensiva di oneri per ampliamento superficie non residenziale di circa 2 mq. Importo indicativo. Solo dopo aver istruito la pratica di sanatoria è possibile determinarli in maniera esatta.</i>	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 4.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si rimanda agli elaborati grafici di rilievo, stato di fatto e raffronto per maggiori dettagli.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - villetta a schiera.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Monte Bianco n. 5/A**

**Identificativo corpo: B - Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Monte Bianco n. 5/A**

Strumento urbanistico Approvato:	Variante n. 2 al Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di C.C. n. 17 del 27/03/2019, vigente dalla pubblicazione sul BURL n. 7 del 27/05/2020.
Zona omogenea:	Tipologie miste o non residenziali
Norme tecniche di attuazione:	art. 27 delle Norme del Piano delle Regole del PGT.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - villetta a schiera.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Monte Bianco n. 5/A**

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

**Identificativo corpo: B - Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Monte Bianco n. 5/A**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/12/1990 al 10/02/2004. 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.

Note: Per acquisto dalla società OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/02/2004 al 26/01/2015. 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 26/01/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - villetta a schiera e B - Autorimessa

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 26/01/2015 ai nn. OMISSIS; Registrato a Milano in data 30/01/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/01/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 253.200,00; Importo capitale: € 126.600,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - villetta a schiera e B - 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:** A - villetta a schiera

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Osio Sopra (BG), Via Monte Bianco n. 5/A**  
nessun censo, livello o uso civico grava sui beni pignorati.

**Identificativo corpo:** B - Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sopra (BG), Via Monte Bianco n. 5/A**  
nessun censo, livello o uso civico grava sui beni pignorati.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A - villetta a schiera

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Osio Sopra (BG), Via Monte Bianco n. 5/A**

**Identificativo corpo:** B - Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sopra (BG), Via Monte Bianco n. 5/A**

**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:** La proprietà pignorata è da cielo a terra e non è nominato un amministratore condominiale per il complesso residenziale di cui fa parte. Vengono ripartiti con i proprietari della altre tre villette a schiera i costi della bolletta per il consumo acqua potabile.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non specificato.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F

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

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - villetta a schiera

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza in superficie commerciale è stata considerata la superficie lorda dell'appartamento, cioè comprensiva dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati per l'intero spessore se confinanti con l'esterno e per 1/2 del loro spessore se a confine con altre u.i., ragguagliata con coefficienti di riduzione per gli accessori quali cantine, balconi ecc..

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali accessori al piano terra	sup lorda di pavimento	40,90	0,70	28,63
Balcone al p. 1	sup lorda di pavimento	5,95	0,33	1,96
Area scoperta esclusiva antistante	superf. esterna lorda	27,95	0,05	1,40
Giardino esclusivo sul retro	superf. esterna lorda	11,85	0,10	1,19
Locali di abitazione al piano primo	sup lorda di pavimento	57,65	1,00	57,65
Locali di abitazione al piano secondo	sup lorda di pavimento	57,65	1,00	57,65
		<b>201,95</b>		<b>148,48</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: 1-2022

Zona: Osio Sopra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villette

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1600

**Identificativo corpo:** B - Autorimessa**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'autorimessa è stata espressa in superficie lorda cioè conteggiando i muri perimetrali per il loro intero spessore o per 1/2 se posti a confine con altre u.i.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa singola	sup lorda di pavimento	16,77	1,00	16,77
		<b>16,77</b>		<b>16,77</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Osio Sopra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 540,00

Valore di mercato max (€/mq): 660,00

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

I beni non sono né comodamente né convenientemente divisibili.

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A - villetta a schiera**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Osio Sopra (BG), Via Monte Bianco n. 5/A**

**Identificativo corpo: B - Autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sopra (BG), Via Monte Bianco n. 5/A**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 10/11/2020 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Durante il sopralluogo erano presenti la sig.ra OMISSIS, conduttrice in virtù del contratto di locazione ed uno dei due debitori eseguiti, il sig. OMISSIS. Essi hanno consegnato copia del contratto di locazione ed esposto le loro generalità. Da quanto loro riferito, il sig. OMISSIS e sig.ra OMISSIS sarebbero residenti presso altro immobile in Osio Sotto mentre la sig.ra OMISSIS sarebbe residente in Via Monte Bianco 5/A presso l'alloggio oggetto di pignoramento, diversamente da quanto è riportato nei certificati di residenza ufficiali (qui allegati).

Registrato a Treviglio il 01/12/2020 ai nn.004410 Serie 3T codice identificativo TPH20T004410

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 09/11/2028

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 05/05/2028

Data di rilascio: 09/11/2028

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note: La disdetta deve essere comunicata almeno sei mesi prima la scadenza del contratto (09-11-2028) ma nulla vieta che possa essere comunicata anche ora.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa & Terreni e dell'Agenzia delle Entrate-osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia e Listino Prezzi Immobili della Provincia di Bergamo edito da F.I.M.A.A.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona ed in internet..

### 12.3 Valutazione corpi:

**A - villetta a schiera. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Osio Sopra (BG), Via Monte Bianco n. 5/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.632,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali accessori al piano terra	28,63	€ 1300,00	€ 37.219,00
Balcone al p. 1	1,96	€ 1300,00	€ 2.548,00
Area scoperta esclusiva antistante	1,40	€ 1300,00	€ 1.820,00
Giardino esclusivo sul retro	1,19	€ 1300,00	€ 1.547,00
Locali di abitazione al piano primo	57,65	€ 1300,00	€ 74.945,00



Locali di abitazione al piano secondo	57,65	€ 1300,00	€ 74.945,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 193.024,00
Valore corpo			€ 193.024,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 193.024,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 193.024,00

**B - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Osio Sopra (BG), Via Monte Bianco n. 5/A**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 12.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa singola	16,77	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 12.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - villetta a schiera	Abitazione di tipo economico [A3]	148,48	€ 193.024,00	€ 193.024,00
B - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,77	€ 12.000,00	€ 12.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%)	€ 20.502,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
riduzione del valore dei beni immobiliari per indisponibilità dovuta a contratto di locazione con scadenza al 09-11-2028 (-20%)	€ -41.004,80
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 139.016,80
Valore diritto e quota	€ 139.016,80

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 139.016,80</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

la vendita non è effettuata nell'esercizio di una impresa commerciale. Ai sensi del comma 497 articolo 1 della Legge 23.12.2005 n. 266 ("Legge Finanziaria 2006"), la base imponibile per la liquidazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 D.P.R. 131/1986 (cosiddetto valore catastale).

**Allegati**

Mappa e visure catastali

Planimetrie catastali

Titolo di proprietà

Contratto di locazione

Certificato residenza e stato di famiglia dei soggetti debitori e dell'occupante

Concessione edilizia ed elaborati grafici

Agibilità

Elaborati grafici di rilievo stato di fatto, stato di progetto e sovrapposizione tra i due.

20-12-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Lilia Rota Sperti**