

# Tribunale di Bergamo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 329/2024

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

### GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Annarita Ranfino

**Codice fiscale:** RNFNRT73A50E506D

**Studio in:** Via Pascoletto 4/A - 24040 Lallio

**Telefono:** 035 200257

**Fax:** 035 200257

**Email:** annaritaranfino@trarchitetti.it

**Pec:** annarita.ranfino@archiworldpec.it

Beni in **Terno D'isola (BG)**  
 Località/Frazione  
 via Carvisi SN

## INDICE

### Lotto: 001 - Abitazione e due box doppi

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	5
Corpo: A - Box Sub 6 .....	5
Corpo: B - Box Sub 7.....	6
Corpo: C - Appartamento.....	6
<b>2. DESCRIZIONE.....</b>	7
DESCRIZIONE GENERALE.....	7
Corpo: A - Box Sub 6 .....	8
Corpo: B - Box Sub 7.....	9
Corpo: C - Appartamento.....	11
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	14
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	15
Corpo: A - Box Sub 6 .....	15
Corpo: B - Box Sub 7.....	16
Corpo: C - Appartamento.....	16
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	16
Corpo: A - Box Sub 6 .....	16
Corpo: B - Box Sub 7.....	17
Corpo: C - Appartamento.....	17
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	17
Corpo: A - Box Sub 6 .....	17
Corpo: B - Box Sub 7.....	18
Corpo: C - Appartamento.....	18
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	18
Corpo: A - Box Sub 6 .....	18
Corpo: B - Box Sub 7.....	18
Corpo: C - Appartamento.....	19
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	19
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	19
Corpo: A - Box Sub 6 .....	19
Corpo: B - Box Sub 7.....	19

Corpo: C - Appartamento.....	20
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>21</b>
Corpo: A - Box Sub 6 .....	21
Corpo: B - Box Sub 7.....	22
Corpo: C - Appartamento.....	22
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....</b>	<b>23</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>23</b>
Corpo: A - Box Sub 6 .....	23
Corpo: B - Box Sub 7.....	24
Corpo: C - Appartamento.....	24
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>24</b>
Criterio di stima .....	24
Fonti d'informazione.....	24
Valutazione corpi .....	24
Adeguamenti e correzioni della stima .....	26
Prezzo base d'asta del lotto .....	26
Regime fiscale della vendita .....	26

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 18-03-2025 alle 10

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Annarita Ranfino

**Data nomina:** 14-08-2024

**Data giuramento:** 22-08-2024

**Data sopralluogo:** 14-01-2025

**Cronologia operazioni peritali:** In evasione dell'incarico affidato, si è dato inizio alle operazioni peritali controllando la completezza della documentazione presente nel fascicolo. Viste le difficoltà riscontrate dal Custode, riportate nell'"Informativa al Giudice dell'esecuzione per emissione ordine di liberazione, in data 02/12/2024 (circostanza in cui il Custode segnalava comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa l'espletazione delle operazioni del proprio mandato, ossia comportamenti che impedivano lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice), la scrivente ha dovuto chiedere, quindi, una "Proroga dei termini per il deposito dell'Elaborato peritale", data 14/12/2024 (trenta giorni prima dall'udienza del 15/01/2025), non avendo avuto la possibilità di effettuare alcun sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva. La scrivente, il 13/01/2025 si è rimessa alla decisione di S.V. ill.ma, comunicando che avrebbe potuto procedere con la conclusione del mandato conferito, prudenzialmente e ragionevolmente a trenta giorni dal sopralluogo, ovvero entro il 15/02/2025, considerando che il Custode era riuscito a creare le condizioni per accedere agli immobili, a stretto giro, ovvero in data 14/01/2025, il tutto salvo oggettive situazioni ostante che sarebbero potuto emergere. Con udienza del 15/01/2025, la S.V. ill.ma ha concesso, poi, trenta giorni alla scrivente per il deposito dell'Elaborato peritale. Con il custode si è, quindi, effettuato l'accesso agli immobili per svolgere le rituali attività peritali il giorno 14/01/2025, ovvero data in cui si è proceduto ad una ricognizione degli spazi, interni ed esterni, nonché delle parti comuni del compendio. L'accertamento si è svolto regolarmente, alla presenza dell'Esecutato degli immobili resosi, ormai, disponibile. Sono stati effettuate, inoltre, tutte le verifiche della documentazione reperita tramite: - consultazione telematica presso il portale della Agenzia delle Entrate (11/09/2024-20/09/2024-12/02/2025); - conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo (20/09/2024); - accesso agli atti UTC di Terno d'Isola (richiesta in data 20/09/2024 - accesso in data 02/10/2024); - Ufficio Anagrafe del comune di Terno d'Isola (11/11/2024); ed ogni altra operazione ritenuta necessaria. Si perviene, dunque, alle risultanze contenute nella presente relazione peritale.

Beni in **Terno D'isola (BG)**  
via Carvisi SN

## **Lotto: 001 - Abitazione e due box doppi**

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

**Identificativo corpo: A - Box Sub 6.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Carvisi SN**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) nato in [REDACTED] ( ) il [REDACTED], foglio 3, particella 519, subalterno 6, indirizzo Via Carvisi, piano S1, comune Terno d'Isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie 33 mq, rendita € Euro 50,92

Derivante da: Dati identificativi dal 11/05/2006 - Comune di TERNO D'ISOLA (L118) (BG), Foglio 3 Particella 519 Subalterno 6, derivante da COSTITUZIONE del 17/07/1993 Pratica n. BG0103146 in atti dal 11/05/2006 COSTITUZIONE - L.154/88 (n. 11387.1/1993). Dati di classamento dal 11/05/2006 - Comune di TERNO D'ISOLA (L118) (BG), Foglio 3 Particella 519 Subalterno 6, Rendita: Euro 50,92, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 29 mq, il tutto derivante da COSTITUZIONE del 17/07/1993 Pratica n. BG0103146 in atti dal 11/05/2006 COSTITUZIONE - L.154/88 (n. 11387.1/1993) Notifica in corso con protocollo n. BG0103323 del 11/05/2006. Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi Comune di TERNO D'ISOLA (L118)(BG) Foglio 3 Particella 519 Sub. 6 1. OMISSIS. (CF [REDACTED]), sede in [REDACTED] ( ) dal 17/07/1993 al 25/01/1994, Diritto di Proprietà per 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 17/07/1993 Pratica n. BG0103146 in atti dal 11/05/2006 COSTITUZIONE - L.154/88 (n. 11387.1/1993). 1. OMISSIS (CF [REDACTED]) [REDACTED], dal 25/01/1994 al 06/06/2006, Diritto di Proprietà, derivante da Atto del 25/01/1994 Pubblico ufficiale TURCONI FLAVIO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 11135 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 828 registrato in data 07/02/1994 - Voltura n. 4415.1/1994 - Pratica n. BG0103462 in atti dal 11/05/2006. 1. OMISSIS (CF OMISSIS), nato in [REDACTED] ( ) il [REDACTED], dal 06/06/2006, Diritto di Proprietà per 1/1, derivante da Atto del 06/06/2006 Pubblico ufficiale FABIANO GIAMPIERO Sede CAPRIATE SAN GERVASIO (BG) Repertorio n. 40010 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21426.1/2006 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 13/06/2006.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): è ricompresa la quota di comproprietà pari a 263,8692/1000 (duecentosessantatre virgola ottomila seicentonovantadue millesimi) indivisi dell'intero sull'area urbana pertinenziale distinta al n.c.e.u. del detto comune come segue: foglio 3, particella 519, sub. 12, via carvisi n. sn, piano t, area urbana di mq. 104. Le parti comuni rimangono comuni a tutte le unità immobiliari del fabbricato, oltre alle cose ed agli enti elencati nell'art. 1117 del codice civile, in particolare gli accessi, le scale e i relativi vani-scale, il cortile, lo scivolo e lo spazio di manovra antistante alle autorimesse, descritti al n.c.e.u. con il mappale n. 519/1 - beni comuni non censibili.

Confini: dei due box-auto in corpo: sub 8 della particella 519, sub 1 della particella 519, terrapieno, terrapieno.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Si dichiara la rispondenza tra i dati catastali dell'immobile con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: B - Box Sub 7.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Carvisi SN**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) nato in [REDACTED] ( ) il [REDACTED], foglio 3, particella 519, subalterno 7, indirizzo Via Carvisi, SNC, piano S1, comune Terno d'Isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie 32 mq, rendita € Euro 50,92

Derivante da: Dati identificativi dal 11/05/2006, Comune di TERNO D'ISOLA (L118) (BG), Foglio 3 Particella 519 Subalterno 7, derivante da COSTITUZIONE del 17/07/1993 Pratica n. BG0103146, in atti dal 11/05/2006 COSTITUZIONE - L.154/88 (n. 11387.1/1993). Dati di classamento dal 11/05/2006, Comune di TERNO D'ISOLA (L118) (BG), Foglio 3 Particella 519 Subalterno 7, Rendita Euro 50,92, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 29 mq, derivante da COSTITUZIONE del 17/07/1993 Pratica n. BG0103146 in atti dal 11/05/2006 COSTITUZIONE - L.154/88 (n. 11387.1/1993) Notifica in corso con protocollo n.

BG0103326 del 11/05/2006. Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi Comune di TERNO D'ISOLA (L118)(BG) Foglio 3 Particella 519 Sub. 7 1. OMISSIS. (CF [REDACTED]), sede in [REDACTED] (BG), dal 17/07/1993 al 25/01/1994, Diritto di Proprietà per 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 17/07/1993 Pratica n. BG0103146 in atti dal 11/05/2006 COSTITUZIONE - L.154/88 (n. 11387.1/1993). 1. OMISSIS (CF [REDACTED]), dal 25/01/1994 al 06/06/2006, Diritto di Proprietà, derivante da Atto del 25/01/1994 Pubblico ufficiale TURCONI FLAVIO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 11135 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 828 registrato in data 07/02/1994 - Voltura n. 4415.1/1994 - Pratica n. BG0103462 in atti dal 11/05/2006. 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato in [REDACTED] ( ) il [REDACTED], dal 06/06/2006 Diritto di Proprietà per 1/1, derivante da Atto del 06/06/2006 Pubblico ufficiale FABIANO GIAMPIERO Sede CAPRIATE SAN GERVASIO (BG) Repertorio n. 40010 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21426.1/2006 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 13/06/2006.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): è ricompresa la quota di comproprietà pari a 263,8692/1000 (duecentosessantatre virgola ottomila seicentonovantadue millesimi) indivisi dell'intero sull'area urbana pertinenziale distinta al n.c.e.u. del detto comune come segue: foglio 3, particella 519, sub. 12, via carvisi n. sn, piano t, area urbana di mq. 104. Le parti comuni rimangono comuni a tutte le unità immobiliari del fabbricato, oltre alle cose ed agli enti elencati nell'art. 1117 del codice civile, in particolare gli accessi, le scale e i relativi vani-scale, il cortile, lo scivolo e lo spazio di manovra antistante alle autorimesse, descritti al n.c.e.u. con il mappale n. 519/1 - beni comuni non censibili.

Confini: dei due box-auto in corpo: sub 8 della particella 519, sub 1 della particella 519, terrapieno, terrapieno.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Si dichiara la rispondenza tra i dati catastali dell'immobile con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: C - Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Carvisi SN**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) nato in [REDACTED] il [REDACTED], foglio 3, particella 519, subalterno 3, indirizzo Via Carvisi, SNC, piano T, comune Terno d'Isola, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 106 mq, rendita € Euro 413,17

Derivante da: Dati identificativi Comune di TERNO D'ISOLA (L118) (BG), Foglio 3 Particella 519 Subalterno 3, COSTITUZIONE del 17/07/1993 Pratica n. BG0103146, in atti dal 11/05/2006 COSTITUZIONE - L.154/88 (n. 11387.1/1993). Dati di classamento dal 11/05/2006, Comune di TERNO D'ISOLA (L118) (BG), Foglio 3 Particella 519 Subalterno 3, Rendita: Euro 413,17, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,0 vani, derivante da COSTITUZIONE del 17/07/1993 Pratica n. BG0103146 in atti dal 11/05/2006 COSTITUZIONE - L.154/88 (n. 11387.1/1993) Notifica in corso con protocollo n. BG0103307 del 11/05/2006. Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi - Comune di TERNO D'ISOLA (L118)(BG) Foglio 3 Particella 519 Sub. 3 1. OMISSIS. (CF [REDACTED]) sede in [REDACTED] dal 17/07/1993 al 25/01/1994, Diritto di Proprietà per 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 17/07/1993 Pratica n. BG0103146 in atti dal 11/05/2006 COSTITUZIONE - L.154/88 (n. 11387.1/1993). 1. OMISSIS (CF [REDACTED] il [REDACTED] dal 25/01/1994 al 06/06/2006 Diritto di Proprietà, derivante da Atto del 25/01/1994 Pubblico ufficiale TURCONI FLAVIO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 11135 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 828 registrato in data 07/02/1994 - Voltura n. 4415.1/1994 - Pratica n. BG0103462 in atti dal 11/05/2006. 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato in [REDACTED] il [REDACTED] dal 06/06/2006, Diritto di Proprietà per 1/1, derivante da Atto del 06/06/2006 Pubblico ufficiale FABIANO GIAMPIERO Sede CAPRIATE SAN GERVASIO (BG) Repertorio n. 40010 - COM-PRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21426.1/2006 Reparto.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): è ricompresa la quota di comproprietà pari a 263,8692/1000 (duecentosessantatre virgola ottomila seicentonovantadue millesimi) indivisi dell'intero sull'area urbana pertinenziale distinta al n.c.e.u. del detto comune come segue: foglio 3, particella 519, sub. 12, via carvisi n. sn, piano t, area urbana di mq. 104. Le parti comuni rimangono comuni a tutte le unità immobiliari del fabbricato, oltre alle cose ed agli enti elencati nell'art. 1117 del codice civile, in particolare gli accessi, le scale e i relativi vani-scale, il cortile, lo scivolo e lo spazio di manovra antistante alle autorimesse, descritti al n.c.e.u. con il mappale n. 519/1 - beni comuni non censibili.

Confini: dell'appartamento e della porzione di area pertinenziale esclusiva sempre al piano terra: sub 1 della particella 519, sub 12 della particella 519, sub 1 della particella 519 e sub 2 (altra proprietà).

Note: Alla data del sopralluogo, (14/01/2025), è emerso che gli immobili sono accessibile dal n. 13/A di via Carvisi (così come indicato anche nel Certificato di residenza reperito); non vi è stato un aggiornamento toponomastico relativamente al numero civico presso il Catasto, ovvero SNC.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Si dichiara la rispondenza tra i dati catastali dell'immobile con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono ubicati a Terno d'Isola, comune di circa 8000 abitanti dell'Isola bergamasca, distante circa 12 chilometri ad ovest dal capoluogo di provincia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole (infanzia, primaria e secondaria di I grado (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Sotto il Monte.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Casa Natale di Papa Giovanni XXIII (Sotto il Monte).

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione dei treni Ponte San Pietro 4 km, Bus Linea A (collegamento con il capoluogo) 1 km, Aeroporto Caravaggio (Orio al serio - BG) 16 km, Casello autostradale di Dalmine 12 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo A - Box Sub 6

trattasi di un immobile composto di tre livelli in cui:

- al piano interrato vi sono le autorimesse, il cortile e la rampa d'accesso;
- al piano terra due appartamenti con giardino e doppio accesso, di cui uno indipendente e l'altro da vano scale condominiale;
- al piano primo altri due appartamenti accessibili solo dal vano scale condominiale.

La tipologia, a cascina con ballatoi collegati da pilastri in mattoni rustici, rispecchia la caratteristica costruttiva della zona che risulta prevalentemente agricola.

Box-auto doppio, in lunghezza, posto al piano interrato ed accessibile sia dal corsello comune carrabile che dal vano scale condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **33,00**

E' posto al piano: piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** dall'analisi a vista l'intero complesso presenta finiture in uno stato manutentivo-conservativo discreto.

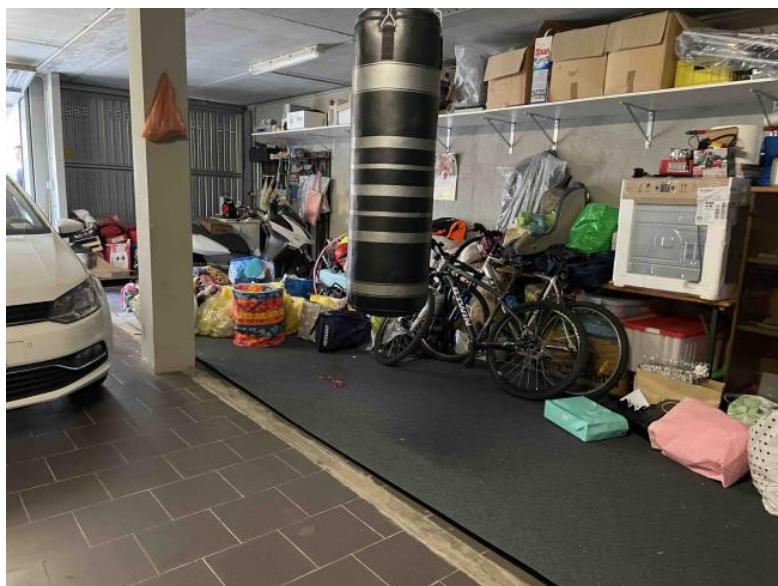
## Varie

Si elencano le finiture ed i principali componenti edili in dotazione: - pavimentazione rivestito con piastrelle di ceramica: - superfici murarie intonacate; - portone di accesso in lamiera zincata con apertura basculante; - infisso (lucernario) in ferro e vetro, dotato per metà di apertura a vasistas e l'altra porzione fissa; . impianto elettrico con canaline a vista; - rubinetto d'acqua con relativo piccolo lavello. Per la parte strutturale dell'edificio si rimanda alla descrizione dettagliata dell'immobile al sub 3 (Appartamento).

**Impianti (conformità e certificazioni)**

## Impianto elettrico:

<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Impianto con canaline a vista.



Vista verso sub 6



Accesso Sub 6

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo B - Box Sub 7

trattasi di un immobile composto di tre livelli in cui:

- al piano interrato vi sono le autorimesse, il cortile e la rampa d'accesso;
- al piano terra due appartamenti con giardino e doppio accesso, di cui uno indipendente e l'altro da vano scale condominiale;
- al piano primo altri due appartamenti accessibili solo dal vano scale condominiale.

La tipologia, a cascina con ballatoi collegati da pilastri in mattoni rustici, rispecchia la caratteristica costruttiva della zona che risulta prevalentemente agricola.

Box-auto doppio, in lunghezza, posto al piano interrato ed accessibile sia dal corsello comune carrabile che dal vano scale condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **32,00**

E' posto al piano: piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** dall'analisi a vista l'intero complesso presenta finiture in uno stato manutentivo-conservativo discreto.

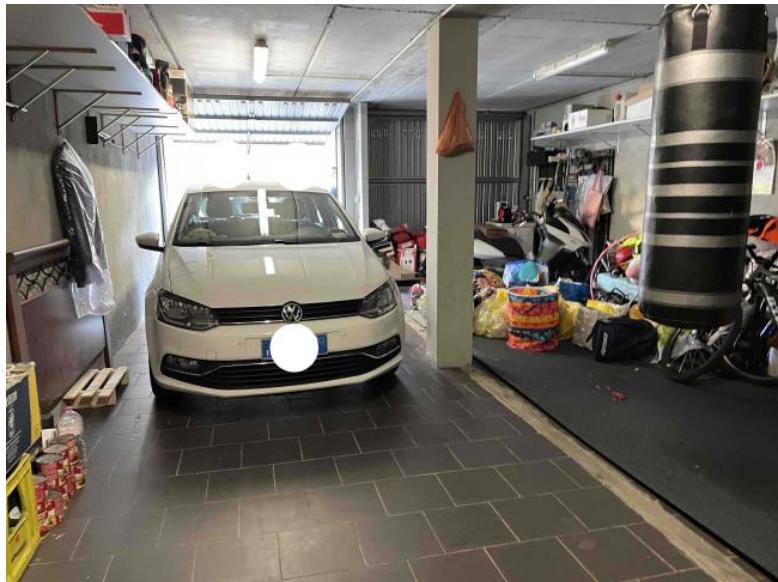
#### Varie

Si elencano le finiture ed i principali componenti edili in dotazione: - pavimentazione rivestito con piastrelle di ceramica: - superfici murarie intonacate; - portone di accesso in lamiera zincata con apertura basculante; - infisso (lucernario) in ferro e vetro, dotato per metà di apertura a vasistas e l'altra porzione fissa; . impianto elettrico con canaline a vista; - rubinetto d'acqua con relativo piccolo lavello. Per la parte strutturale dell'edificio si rimanda alla descrizione dettagliata dell'immobile al sub 3 (Appartamento).

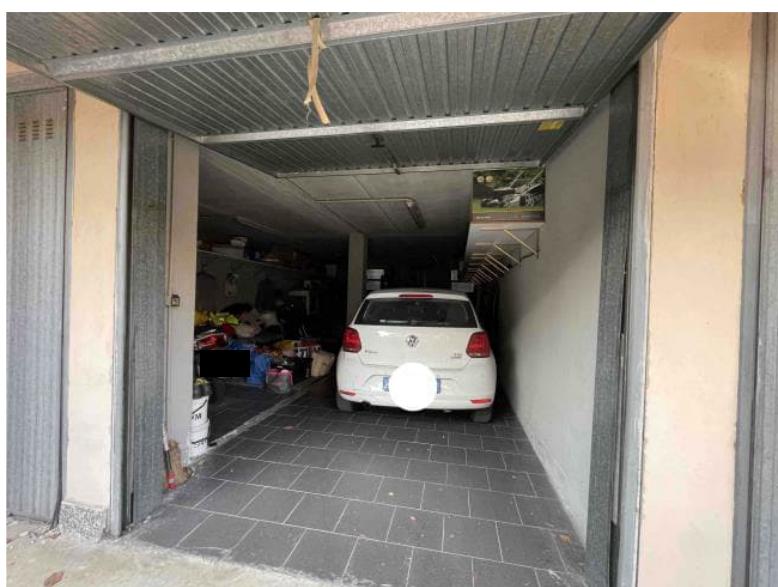
#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Impianto con canaline a vista.



Sub 6 e sub 7



Sub 7



Accesso Sub 7

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo C - Appartamento

trattasi di un immobile composto di tre livelli in cui:

- al piano interrato vi sono le autorimesse, il cortile e la rampa d'accesso;
- al piano terra due appartamenti con giardino e doppio accesso, di cui uno indipendente e l'altro da vano scale condominiale;
- al piano primo altri due appartamenti accessibili solo dal vano scale condominiale.

La tipologia, a cascina con ballatoi collegati da pilastri in mattoni rustici, rispecchia la caratteristica costruttiva della zona che risulta prevalentemente agricola.

L'appartamento, oggetto di pignoramento si trova al piano terra del fabbricato ed è composto da soggiorno connesso alle due camere da un piccolo disimpegno, una cucina abitabile, un bagno ed un w.c. con anti w.c.. Dell'unità abitativa fa parte anche una porzione di area pertinenziale esclusiva (giardino a forma di L).

Superficie complessiva di circa mq **327,00**

E' posto al piano: piano terra

L'edificio è stato costruito nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** dall'analisi a vista, l'intero complesso presenta finiture in uno stato manutentivo-conservativo discreto.

Al momento del sopralluogo, si sono constatati:

- gli effetti dovuti ad infiltrazioni di acqua sulla porzione interna basamentale del partito murario perimetrale nella zona soggiorno, prospiciente il giardino;
- fenomeni accennati di condensa sul plafone sia in bagno (in corrispondenza della doccia) che in cucina (in prossimità della caldaia).

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Balconi</i>	materiale: c.a.
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: in c.a. misto laterizio  Note: tetto su muricci e tavelloni in cotto. Manto di copertura con tegole portoghesi
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: c.a.
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>plinti collegati</b>

<i>Scale</i>	materiale: <b>c.a.</b> tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solai in c.a. misto laterizio e solaio a lastre tipo "predalles"</b>  Note: solaio al primo orizz. a lastre predalles e getto integrativo. Solaio al primo e secondo orizz. a travetti prefabbricati tipo Fert e conci con getto integrativo.
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b>  Note: Muratura di elevazione in getto di cls. armato fino a quota terreno
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b>  Note: struttura a telaio con pilastri
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> Note: funzionante
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> Note: funzionante
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> Note: funzionante
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> Note: funzionante
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> Note: funzionante
<b>Varie</b>	
Si elencano le finiture ed i principali componenti edili in dotazione: - pavimentazione (tutti i vani) e rivestimento (cucina e servizi) con piastrelle di ceramica: - superfici murarie intonacate e dipinte; - porta di accesso blindata; - infissi interni in legno tamburato ad anta battente; - infissi esterni in legno, dotati di vetro camera e di sistema di protezione tipo scuri sempre in legno. - ringhiera in ferro a protezione del terrazzo.	

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	alla realizzazione dell'immobile.
<i>Note</i>	Impianto sottotraccia funzionante. Verificato a vista.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo con sistema di distribuzione a corpi radianti in alluminio.
<i>Stato impianto</i>	funzionante da quanto riferito dall'occupante.
<i>Note</i>	Caldaia murale a gas, collocata in cucina.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



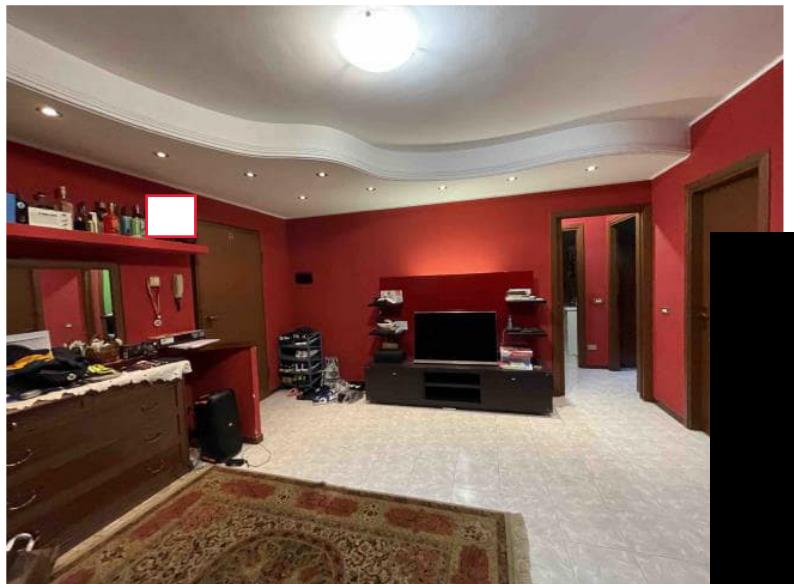
Vista nord



Vista sud-ovest



Vista sud



Ingresso soggiorno



Bagno

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Carvisi SN**

**Numero pratica: 114/92**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuovo fabbricato di civile abitazione in via Carvisi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/10/1992 al n. di prot. 4328

Rilascio in data 29/12/1992 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Box Sub 6

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Carvisi SN**

**Numero pratica: 118/93**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: sanatoria per modifiche tavolati  
Presentazione in data 05/10/1993 al n. di prot.  
Rilascio in data 23/10/1993 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 14/02/1994 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Box Sub 6

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Carvisi SN**

**Numero pratica: 114/92**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuovo fabbricato di civile abitazione in via Carvisi  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 13/10/1992 al n. di prot. 4328  
Rilascio in data 29/12/1992 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Box Sub 7

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Carvisi SN**

**Numero pratica: 118/93**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: sanatoria per modifiche tavolati  
Presentazione in data 05/10/1993 al n. di prot.  
Rilascio in data 23/10/1993 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 14/02/1994 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Box Sub 7

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Carvisi SN**

**Numero pratica: 114/92**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Nuovo fabbricato di civile abitazione in via Carvisi  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 13/10/1992 al n. di prot. 4328  
Rilascio in data 29/12/1992 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Carvisi SN**

**Numero pratica: 118/93**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria  
Per lavori: sanatoria per modifiche tavolati  
Presentazione in data 05/10/1993 al n. di prot.  
Rilascio in data 23/10/1993 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 14/02/1994 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Appartamento

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Box Sub 6.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Carvisi SN**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: tra i due box oggetto di pignoramento, si è riscontrata la mancanza della parete divisoria interna, non portante; ciò non compromette, comunque, per sua natura la statica del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: realizzazione della parete divisoria tra i due box.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: considerando che ciò costituisce attività di manutenzione straordinaria soggetta al regime della comunicazione di inizio lavori, il futuro aggiudicatario dovrà, con il proprio tecnico di fiducia, attivarsi ad acquisire le indicazioni da parte dell'Udc per valutare e definire le azioni necessarie per aggiornare/sanare lo stato dei luoghi (cfr. allegato "Stato dei Luoghi - comparazione"). I costi stimati, in questa fase, dovranno intendersi orientativi, in quanto suscettibili di diverse variabili, ovvero i costi previsti per l'iter burocratico in sanatoria a cui andrà aggiunta la parcella del professionista. La scrivente, in virtù di ciò, nella sezione "Valorizzazione - Aggiunte e detrazioni al valore ordinario", ha considerato, in percentuale, una spesa prudenziale, suddivisa a metà per entrambi i corpi.

**Identificativo corpo: B - Box Sub 7.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Carvisi SN**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: tra i due box oggetto di pignoramento, si è riscontrata la mancanza della parete divisoria interna, non portante; ciò non compromette, comunque, per sua natura la statica del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: realizzazione della parete divisoria tra i due box.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: considerando che ciò costituisce attività di manutenzione straordinaria soggetta al regime della comunicazione di inizio lavori, il futuro aggiudicatario dovrà, con il proprio tecnico di fiducia, attivarsi ad acquisire le indicazioni da parte dell'Udc per valutare e definire le azioni necessarie per aggiornare/sanare la situazione del sudetto illecito (cfr. allegato "Stato dei Luoghi - comparazione"). I costi stimati, in questa fase, dovranno intendersi orientativi, in quanto suscettibili di diverse variabili, ovvero si dovrà tenere conto dei costi previsti per l'iter burocratico in sanatoria a cui va aggiunto la parcella del professionista. La scrivente, in virtù di ciò, nella sezione "Valorizzazione - Aggiunte e detrazioni al valore ordinario", ha considerato, in percentuale, una spesa prudenziale, suddivisa a metà per entrambi i corpi.

**Identificativo corpo: C - Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Carvisi SN**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Box Sub 6.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Carvisi SN**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n 19 del 16.04.2012
Zona omogenea:	RC Tessuto Residenziale Consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	m 8,00

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

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

**Identificativo corpo: B - Box Sub 7.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Carvisi SN**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n 19 del 16.04.2012
Zona omogenea:	RC Tessuto Residenziale Consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	m 8,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: C - Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Carvisi SN**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n 19 del 16.04.2012
Zona omogenea:	RC Tessuto Residenziale Consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	m 8,00
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 - Box Sub 6.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Carvisi SN**

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

Note: La scrivente, alla data del sopralluogo (14/01/2025), ha constatato che i box - oggetto di pignoramento - sono adiacenti e risultano privi di tavolato divisorio, così come indicato nelle schede catastali; le stesse planimetrie

riportano lo stato dei luoghi legittimato e conforme a quanto già depositato presso l'UTC. Pertanto, la successiva regolarizzazione presso l'UTC, ovvero il pristino dei luoghi, non comporterebbe alcuna variazione di tipo catastale, che oltretutto, qualora si dovesse eseguire, sarebbe ininfluente sulla rendita.

**Identificativo corpo: B - Box Sub 7.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Carvisi SN**

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

Note: La scrivente, alla data del sopralluogo (14/01/2025), a constatato che i box oggetto di pignoramento affiancati risultano privi di tavolato divisorio, così come indicato nelle schede catastali.; le stesse planimetrie riportano lo stato dei luoghi legittimato e conforme a quanto già depositato presso l'UTC. Pertanto la successiva regolarizzazione presso l'UTC, ovvero il pristino dei luoghi, non comporterà alcuna variazione di tipo catastale, che oltretutto qualora si dovesse eseguire sarebbe ininfluente sulla rendita.

**Identificativo corpo: C - Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Carvisi SN**

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

Note: La scrivente ha riscontrato la rispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto depositato presso l'UTC.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio** al . 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: L'immobile era pervenuto dalla società OMISSIS. con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 06/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Immobile pervenuto da OMISSIS nato il [REDACTED] a [REDACTED]

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Dall'esame della documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore precedente (Certificazione notarile del 08/07/2024 agli atti a firma del notaio dott. Niccolò Tiecco) e dalle successive operazioni di verifica effettuate dalla scrivente (telematicamente sul portale dell'Agenzia delle Entrate), la trascrizione dei titoli d'acquisto, nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta completa. Il tutto come meglio descritto al punto "Passaggi di proprietà" della presente.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Box Sub 6**

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio** al . 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: L'immobile era pervenuto dalla società OMISSIS. con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 06/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Immobile pervenuto da OMISSIS nato il [REDACTED] a [REDACTED]

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Dall'esame della documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore precedente (Certificazione notarile del 08/07/2024 agli atti a firma del notaio dott. Niccolò Tiecco) e dalle successive operazioni di verifica effettuate dalla scrivente (telematicamente sul portale dell'Agenzia delle Entrate), la trascrizione dei titoli d'acquisto, nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta completa. Il tutto come meglio descritto al punto "Passaggi di proprietà" della presente.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box Sub 7**

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio** al . 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: L'immobile era pervenuto dalla società OMISSIS. con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Immobile pervenuto da OMISSIS nato il [REDACTED] a [REDACTED]

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Sì: Dall'esame della documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore precedente (Certificazione notarile dell'08/07/2024 agli atti, a firma del notaio dott. Niccolò Tiecco) e dalle successive operazioni di verifica effettuate dalla scrivente (telematicamente sul portale dell'Agenzia delle Entrate), la trascrizione dei titoli d'acquisto, nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta completa. Il tutto come meglio descritto al punto "Passaggi di proprietà" della presente.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Appartamento

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 06/06/2006 ai nn. OMISSIS in data 12/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/06/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 05/07/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Box Sub 6

**- Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 06/06/2006 ai nn. OMISSIS in data 12/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/06/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 05/07/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Box Sub 7

**- Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 06/06/2006 ai nn. OMISSIS in data 12/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/06/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 05/07/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Appartamento

## 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 - Box Sub 6**

**Stalle, scuderie, rimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), via Carvisi SN**

Dalle visure catastali, dagli atti del ventennio, nonché dalla relazione notarile, facenti parte nel fascicolo della procedura, risulta che il bene oggetto di esecuzione immobiliare non sia gravato da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: B - Box Sub 7**

**Stalle, scuderie, rimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), via Carvisi SN**

Dalle visure catastali, dagli atti del ventennio, nonché dalla relazione notarile, facenti parte nel fascicolo della

procedura, risulta che il bene oggetto di esecuzione immobiliare non sia gravato da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: C - Appartamento**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG), via Carvisi SN**

Dalle visure catastali, dagli atti del ventennio, nonché dalla relazione notarile, facenti parte nel fascicolo della procedura, risulta che il bene oggetto di esecuzione immobiliare non sia gravato da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - Box Sub 6**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), via Carvisi SN**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** l'immobile non è parte di condominio..**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Il debitore riferisce che, la suddivisione delle spese, relativamente agli spazi comuni e dell'acqua (spese di ciascun appartamento), viene effettuata tra i vari proprietari della palazzina. Al momento del sopralluogo si è accertato che la suddivisione delle spese avviene tra quattro proprietari.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non presente ad eccezione della quota di comproprietà delle parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile è accessibile percorrendo il corsello comune mediante una entrata carrabile "a rampa". Lo stesso corsello è raggiungibile dal vano scale comune dell'edificio, privo di dispositivi che possano agevolare il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si rimanda a quanto già descritto, al paragrafo corrispondente del corpo C - Appartamento.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Escluso dall'applicazione.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna.

**Identificativo corpo: B - Box Sub 7**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), via Carvisi SN**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** l'immobile non è parte di condominio..**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Il debitore riferisce che, la suddivisione delle spese, relativamente agli spazi comuni e dell'acqua (spese di ciascun appartamento), viene effettuata tra i vari proprietari della palazzina. Al momento del sopralluogo si è accertato che la suddivisione delle spese avviene tra quattro proprietari.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non presente ad eccezione della quota di comproprietà delle parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile è accessibile percorrendo il corsello comune mediante una entrata carrabile "a rampa". Lo stesso corsello è raggiungibile dal vano scale comune dell'edificio, privo di dispositivi che possano agevolare il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si rimanda a quanto già descritto, al paragrafo corrispondente del corpo C - Appartamento.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Escluso dall'applicazione.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna.

**Identificativo corpo: C - Appartamento**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG), via Carvisi SN**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** l'immobile non è parte di condominio..**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Il debitore riferisce che, la suddivisione delle spese, relativamente agli spazi comuni e dell'acqua (spese di ciascun appartamento), viene effettuata tra i vari

proprietari della palazzina. Al momento del sopralluogo si è accertato che la suddivisione delle spese avviene tra quattro proprietari.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non presente ad eccezione della quota di comproprietà delle parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Allo stato attuale, si ritiene che l'appartamento possa essere accessibile ai soggetti diversamente abili dall'accesso esclusivo che avviene dal giardino. Per eventuali ulteriori verifiche, circa il superamento delle barriere architettoniche all'interno dell'unità abitativa, nonché dei relativi costi, si ritiene che debba essere valutata al momento della necessità.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si riporta di seguito un estratto dell'atto di compravendita riferito a "patti speciali": - "vengono richiamati, per quanto possono interessare, tutti i patti e le condizioni contenuti nel sopracitato atto del notaio OMISSIS, nonché quelli in esso richiamati, da ritenere qui trascritti e riportati ed in particolare la destinazione a parcheggio pubblico di una striscia di terreno lungo il confine nord dell'originario mappale n. 519, nonché la servitù di passo pedonale e carrabile a favore dei mappali n.ri 285 - 286 esistente a carico di una striscia di terreno lungo il confine ovest dell'intero mappale n. 519; - l'area di copertura delle autorimesse interrate, descritte al n.c.e.u. con i mappali n.ri 2803/1 e 2803/2, è di proprietà esclusiva dell'appartamento descritto al n.c.e.u. con il mappale n. 519/2. Le spese concernenti la manutenzione ordinaria e straordinaria del manto impermeabile di copertura di dette autorimesse saranno a carico dei proprietari delle autorimesse medesime, fatta eccezione per il caso di danni provocati da dolo o colpa grave della parte proprietaria della copertura adibita a giardino, nel qual caso tali spese saranno per intero a carico della parte che ha provocato il danno. Nel caso di danno a tale manto impermeabile di copertura, la parte proprietaria del giardino esclusivo soprastante autorizza sin d'ora ad accedere al proprio giardino esclusivo per procedere alle opere di riparazione di tale manto di copertura. La parte proprietaria del giardino esclusivo soprastante non potrà piantumarvi nessun tipo di arbusto, onde evitare eventuale rottura del manto impermeabile di copertura delle autorimesse sottostanti medesime; - le spese concernenti la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni del fabbricato saranno a carico dei singoli proprietari in proporzione alla propria quota millesimale, secondo le norme del codice civile".

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** La verifica eseguita presso il Catasto Energetico ha confermato che l'unità immobiliare pignorata risulta sprovvista di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Box Sub 6

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione dell'unità immobiliare fa capo alla "superficie commerciale" (comprensiva dei muri di proprietà) ed è stata calcolata mediante interpolazione tra planimetria catastale e quanto verificato in loco dalla scrivente. Ai fini estimativi sono state considerate tali superfici arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup linda di pavimento	33,00	1,00	33,00
		<b>33,00</b>		<b>33,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box  
 Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1^ - 2024

Zona: Terno d'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 710

**Identificativo corpo: B - Box Sub 7**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione dell'unità immobiliare fa capo alla "superficie commerciale" (comprensiva dei muri di proprietà) ed è stata calcolata mediante interpolazione tra planimetria catastale e quanto rilevato in loco dalla scrivente. Ai fini estimativi sono state considerate tali superfici arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
		<b>32,00</b>		<b>32,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1^ - 2024

Zona: Terno d'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 710

**Identificativo corpo: C - Appartamento**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione dell'unità immobiliare fa capo alla "superficie commerciale" (comprensiva dei muri di proprietà) ed è stata calcolata mediante interpolazione tra planimetria catastale e quanto verificato in loco dalla scrivente. Ai fini estimativi sono state considerate tali superfici arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup linda di pavimento	87,00	1,00	87,00
Portico	sup linda di pavimento	12,00	0,35	4,20
Balcone	sup linda di pavimento	15,00	0,25	3,75
Giardino esclusivo	sup linda di pavimento	87,00	0,10	8,70
Giardino esclusivo quota eccedente	sup linda di pavimento	126,00	0,02	2,52
		<b>327,00</b>		<b>106,17</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 -2024

Zona: Terno d'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione Civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1500

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Gli immobili, per loro natura e conformazione, sono già distinti. La scrivente, alla luce di quanto constatato in loco e depositato agli atti, ha ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, in quanto rende più "appetibile" l'acquisto dell'intero compendio, vista anche l'esiguità di parcheggi in zona.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Box Sub 6**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), via Carvisi SN**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Per maggiori specifiche, si rimanda alla nota corrispondente della sezione "disponibilità" del corpo C -

Appartamento.

**Identificativo corpo: B - Box Sub 7**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), via Carvisi SN**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Per maggiori specifiche, si rimanda alla nota corrispondente della sezione "disponibilità" del corpo C - Appartamento.

**Identificativo corpo: C - Appartamento**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG), via Carvisi SN**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Al momento del sopralluogo, nell'immobile erano presenti, in qualità di occupanti, l'esecutato Signor OMIS-SIS ed il figlio (quattordicenne), così come riportato nel "Certificato di stato di famiglia" al 19/11/2024, prodotto dall'Ufficio Anagrafe del comune di Terno d'Isola. Nel "Certificato integrale di famiglia", prodotto sempre dal suddetto ufficio, risultano altri tre componenti: una minore (che dal 22/08/2024 risulta emigrata in Italia), un'altra (che dall'8/10/2023 risulta sempre emigrata in Italia) ed una terza componente emigrata all'estero nel 2014. (cfr. All. - Certificati).

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili si sono applicati i criteri di stima sintetico-comparativi, tenendo conto dei materiali, delle tecniche costruttive e delle caratteristiche degli immobili, nonché del contesto di cui fanno parte, unitamente all'analisi dei prezzi di compravendita di beni immobili simili in zona (verificati con pubblicazioni di settore). Nell'analisi sono stati individuati tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore dei beni oggetto di stima, quali: ubicazione, giacitura, orientamento, accessibilità, stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto anche conto dei fattori di instabilità economica generale del Paese ed in particolare del mondo finanziario che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative in un periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, nonché delle recenti nuove direttive o provvedimenti europei nell'ambito dei processi di riconversione tecnologica nel settore edilizio finalizzato alla sostenibilità ambientale. Tutto ciò si ritiene che possa rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione dei beni ad un congruo prezzo di realizzo. Al valore complessivo degli immobili, così determinato, sono state apportate aggiunte/detrazioni determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee degli immobili che li differenzia rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, ecc.).

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Terno d'Isola; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari nella microzona e OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia delle Entrate - I<sup>o</sup> semestre 2024. Secondo i dati dell'OMI, il prezzo, relativo alla compravendita di appartamenti di tipologia simile, nel territorio di Terno d'Isola, è compreso tra 1.100 €/mq e 1.500 €/mq.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Il prezzo medio degli immobili in vendita è 1.430 €/mq. I prezzi a Terno d'Isola sono mediamente diversificati; il prezzo richiesto per appartamenti in vendita, nel 60% dei casi, in tutto comune è compreso tra 970 €/mq e 1.825 €/mq.; Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia (F.I.M.A.A.); Case&Terreni osservatorio immobiliare 2023 - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia..

### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Box Sub 6. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Terno D'isola (BG), via Carvisi SN**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.562,50.

La valutazione è riferita a beni sottoposti a procedura esecutiva immobiliare da introdurre sul mercato

mediante asta giudiziaria e non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica", motivo per cui la metodologia adottata per il calcolo del valore degli immobili tiene conto dello scopo della stima. La vendita degli immobili pignorati, ossia mediante asta giudiziaria, è soggetta a prassi e vincoli procedurali ben precisi, con valori di assegnazione differenti da quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato che si basa su valutazioni effettuate sulla scorta di argomentazioni afferenti procedure e stime di immobili che hanno scopi diversi da quello della presente procedura esecutiva. In tale ottica, oltre agli annunci di vendita, sono state preventivamente ricercate e selezionate, in fase d'indagine, fonti secondo la loro attendibilità, facendo riferimento specificamente agli "atti di compravendita" e non alle "aspettative".

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Box	33,00	€ 625,00	€ 20.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.625,00
Iter burocratico e messa in pristino dello stato dei luoghi. detrazione del 10.00%			€ -2.062,50
Valore corpo			€ 18.562,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.562,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.562,50

#### **B - Box Sub 7. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

##### **Terno D'isola (BG), via Carvisi SN**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.000,00.

La valutazione è riferita a beni sottoposti a procedura esecutiva immobiliare da introdurre sul mercato mediante asta giudiziaria e non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica", motivo per cui la metodologia adottata per il calcolo del valore degli immobili tiene conto dello scopo della stima. La vendita degli immobili pignorati, ossia mediante asta giudiziaria, è soggetta a prassi e vincoli procedurali ben precisi, con valori di assegnazione differenti da quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato che si basa su valutazioni effettuate sulla scorta di argomentazioni afferenti procedure e stime di immobili che hanno scopi diversi da quello della presente procedura esecutiva. In tale ottica, oltre agli annunci di vendita, sono state preventivamente ricercate e selezionate, in fase d'indagine, fonti secondo la loro attendibilità, facendo riferimento specificamente agli "atti di compravendita" e non alle "aspettative".

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Autorimessa	32,00	€ 625,00	€ 20.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.000,00
Iter burocratico e messa in pristino dello stato dei luoghi. detrazione del 10.00%			€ -2.000,00
Valore corpo			€ 18.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.000,00

#### **C - Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

##### **Terno D'isola (BG), via Carvisi SN**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.404,00.

La valutazione è riferita a beni sottoposti a procedura esecutiva immobiliare da introdurre sul mercato mediante asta giudiziaria e non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica", motivo per cui la metodologia adottata per il calcolo del valore degli immobili tiene conto dello scopo della stima. La vendita degli immobili pignorati, ossia mediante asta giudiziaria, è soggetta a prassi e vincoli procedurali ben precisi, con valori di assegnazione differenti da quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di

mercato che si basa su valutazioni effettuate sulla scorta di argomentazioni afferenti procedure e stime di immobili che hanno scopi diversi da quello della presente procedura esecutiva. In tale ottica, oltre agli annunci di vendita, sono state preventivamente ricercate e selezionate, in fase d'indagine, fonti secondo la loro attendibilità, facendo riferimento specificamente agli "atti di compravendita" e non alle "aspettative".

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	87,00	€ 1.200,00	€ 104.400,00
Portico	4,20	€ 1.200,00	€ 5.040,00
Balcone	3,75	€ 1.200,00	€ 4.500,00
Giardino esclusivo	8,70	€ 1.200,00	€ 10.440,00
Giardino esclusivo quota eccedente	2,52	€ 1.200,00	€ 3.024,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.404,00
Valore corpo			€ 127.404,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.404,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.404,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Box Sub 6	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	33,00	€ 18.562,50	€ 18.562,50
B - Box Sub 7	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	32,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00
C - Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	106,17	€ 127.404,00	€ 127.404,00

#### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 24.594,98
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -371,53

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 139.000,00
Valore diritto e quota	€ 139.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 139.000,00
---	--------------

#### 12.6 Regime fiscale della vendita

soggetta ad imposta di registro.

**Allegati**

ALLEGATO - Documentazione Urbanistico-Edilizia  
ALLEGATO - Documentazione Ipo-Catastale  
ALLEGATO - Documentazione fotografica  
ALLEGATO - Stato dei Luoghi – comparazione  
ALLEGATO - Occupazione

14-02-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Annarita Ranfino**