

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 111/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Eros Locatelli
Codice fiscale: LCTRSE72L04G856A
Partita IVA: 03827460167
Studio in: Via Europa 7 - 24040 Bonate Sopra
Email: eros.locatelli@gmail.com

Beni in Grone (BG)
Località San Fermo
 via Panoramica n. 18

INDICE**LOTTO: 001 - ABITAZIONE CON POSTO AUTO**

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

Corpo: A – abitazione.....	17
Corpo: B – posto auto	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione.....	17
Valutazione corpi	17
Adegamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-09-2025 alle 09:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Eros Locatelli

Data nomina: 03-04-2025

Data giuramento: 08-04-2025

Data sopralluogo: 03-06-2025

Beni in **Grone (BG)**
Località **San Fermo**
via Panoramica n. 18

Lotto: 001 - abitazione con posto auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in frazione: San Fermo, via Panoramica n. 18

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per 1/1 di OMISSIS -

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS.

Eventuali comproprietari non esegutati: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1.

Comune di Grone (BG), foglio 3, particella 2846, subalterno 3, scheda catastale allegata, indirizzo via Panoramica n. s.n., categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 43 mq, rendita € 144,61.

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: da nord in senso orario, area comune (mappale 1181, sub. 710), altra unità immobiliare (mappale 2846, sub. 4), area comune (mappale 1181, sub. 710), altra unità immobiliare (mappale 2846, sub. 2), salvo altro.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B – posto auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: San Fermo, via Panoramica n. 18

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per 1/1 di OMISSIS -

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS.

Eventuali comproprietari non esegutati: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1.

Comune di Grone (BG), foglio 3, particella 1181, subalterno 16, scheda catastale allegata, indirizzo via Panoramica n. s.n., categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 13,01.

Derivante da: variazione del 27/04/1998 in atti dal 27/04/1998, u.i. sfuggita all'impianto (n. D04281.1/1998).

Confini: da nord in senso orario, area comune (mappale 1181, sub. 710), altra unità immobiliare (mappale 1181, sub. 17), area comune (mappale 1181, sub. 710), altra unità immobiliare (mappale 1181, sub. 15), salvo altro.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono un'abitazione al piano terra con posto auto nell'area esterna, siti in un complesso edilizio condominiale "Residence I Girasoli" ubicato a Grone (BG), in zona collinare della località San Fermo, a circa 1100 metri di altitudine.

Il compendio condominiale è costituito da:

- numerosi corpi di fabbrica disposti su più livelli degradanti sul pendio collinare;
- un'ampia area esterna comune (giardino e camminamenti);
- spazi destinati a posti auto scoperti.

L'appartamento è accessibile dall'area esterna condominiale collegata per mezzo di camminamenti comuni a via Panoramica, in corrispondenza del civico n. 18.

Al posto auto si accede con passaggio su rampa carrabile comune, anch'essa collegata a via Panoramica.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: municipio (sufficiente), ospedali (sufficiente), farmacia (sufficiente), scuole (sufficiente), parcheggi pubblici (insufficienti).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Bergamo a km 35, Milano a km 85.

Principali collegamenti pubblici: trasporto ferroviario: stazioni di Montello-Gorlago a circa 20 km; autostrada A4 – Torino-Trieste: casello di Ponte Oglio a circa 25 km; aeroporto - Orio al Serio: a circa 35 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A – abitazione**

Il bene è posto al piano terra ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, n. 2 stanze ed un porticato.

L'abitazione ha un'altezza utile interna di circa 2,50 ml, salvo che per il bagno con altezza di circa 2,40 ml e per il disimpegno con altezza di circa 2,33 ml.

Competono al bene le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni condominiali come per Legge, tra cui l'area esterna comune di cui al mappale 1181 sub. 710.

Superficie complessiva di circa mq **58,00**.

L'edificio è stato costruito nel: tra il 1981 ed il 1986.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso immobiliare non è di recente realizzazione ma lo stato di conservazione del Condominio è in generale discreto.

Il bene analizzato è caratterizzato da finiture interne che riflettono le caratteristiche costruttive dell'epoca di costruzione, di media qualità ma in buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

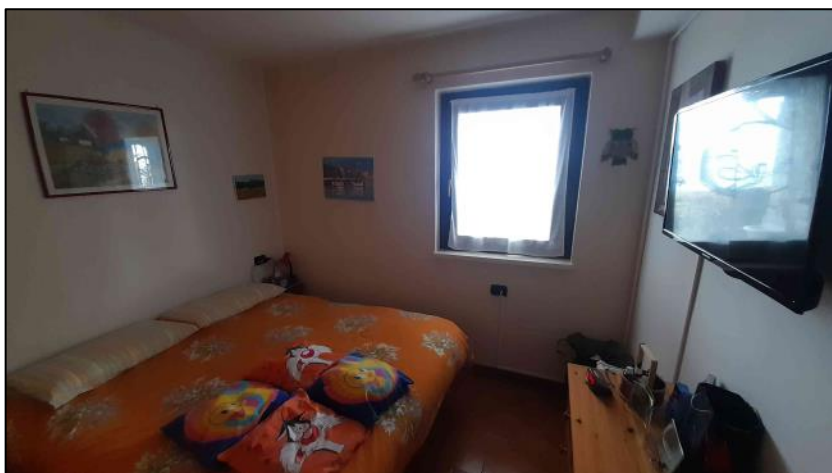
Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: gronda in legno condizioni: "Certificato di idoneità statica" del 26/10/2005.
<i>Solai</i>	tipologia: solai misti in laterocemento condizioni: "Certificato di idoneità statica" del 26/10/2005.
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e calcestruzzo armato condizioni: "Certificato di idoneità statica" del 26/10/2005.
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: pedonale, a battente materiale: metallo verniciato condizioni: discrete
<i>Cancello</i>	tipologia: carrabile, a battente materiale: metallo verniciato apertura: motorizzato condizioni: discrete
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro protezione: ante a battente materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in laterizio condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti Note: pilastri del portico rivestiti in pietra.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle condizioni: discrete Note: zoccolini in legno.
<i>Porta di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno ed angolo cottura materiale: piastrelle condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: pareti e soffitti materiale: intonaco tinteggiato condizioni: discrete Note: presente controsoffitto nel disimpegno.
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	condizioni: da verificare

	conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo condizioni: da verificare conformità: da collaudare Note: scaldacqua elettrico nel bagno; impianto di riscaldamento autonomo con camino nel soggiorno e canalizzazioni a soffitto oltre a robur a gas nel soggiorno.

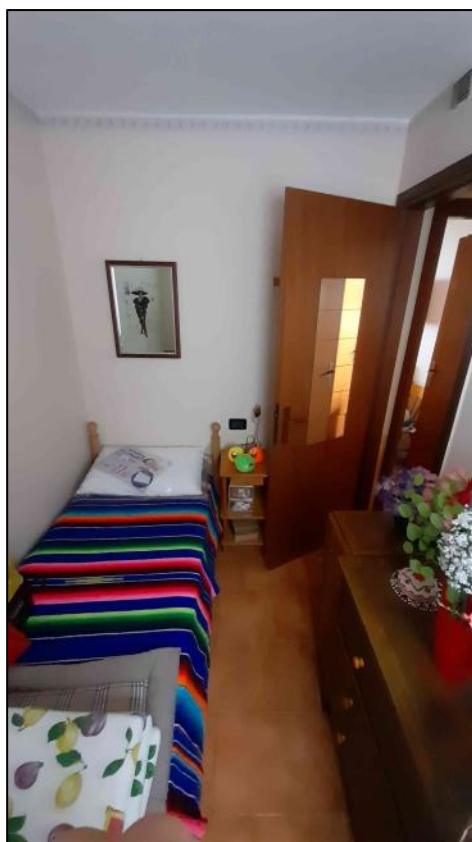
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1982
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Funzionamento da verificare
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	impianto di riscaldamento autonomo con camino e robur
<i>Stato impianto</i>	funzionamento da verificare
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</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

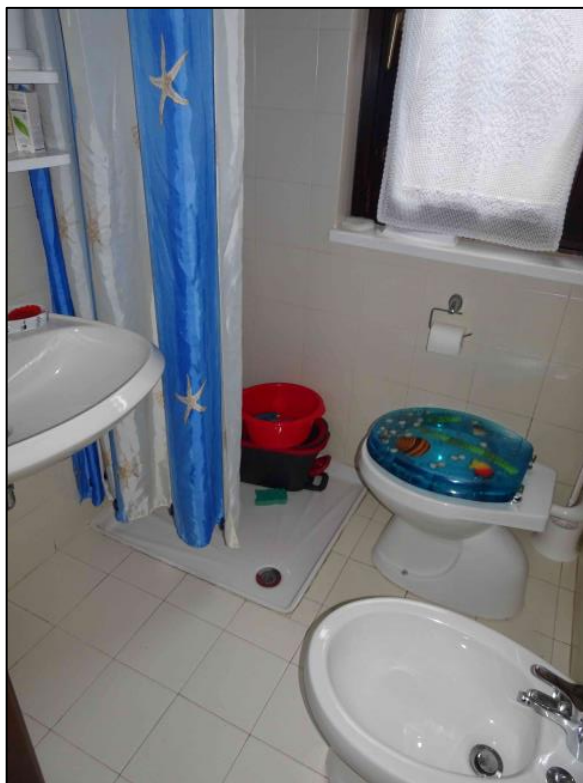
**Soggiorno con angolo cottura**



Stanza



Stanza



Bagno

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B – posto auto**

Il bene è posto al piano terra ed è costituito da uno spazio pavimentato destinato a posto auto. Competono al bene le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni condominiali come per Legge, tra cui l'area esterna comune di cui al mappale 1181 sub. 710.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**.

L'edificio è stato costruito nel: tra il 1981 ed il 1986.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso immobiliare non è di recente realizzazione ma lo stato di conservazione del Condominio è in generale discreto.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: pedonale, a battente materiale: metallo verniciato condizioni: discrete
<i>Cancello</i>	tipologia: carrabile, a battente materiale: metallo verniciato apertura: motorizzata condizioni: discrete
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: asfalto condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
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



Posto auto

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: San Fermo, via Panoramica n. 18

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: San Fermo, via Panoramica n. 18

Pratica: "Concessione Edilizia con contributo" n. 63/81 Reg. Costruzioni e n. 1528 prot., rilasciata il 28/04/1982.

Per lavori di realizzazione di civili abitazioni – corpo di fabbrica "A".

I relativi lavori sono stati ultimati il 30/03/1989.

NOTE: Non è stata rinvenuta l' "Autorizzazione di abitabilità".

Pratica: "Concessione Edilizia con contributo" n. 01/86 Reg. Costruzioni rilasciata il 19/06/1987.

Per lavori di variante alla concessione n. 63/81.

NOTE: In data 23/07/1987, il Sindaco del Comune di Grone ha certificato la conformità delle costruzioni alle concessioni edilizie rilasciate.

Pratica:-"Concessione a sanatoria di opere edilizie" n. 57/b Conc. San. rilasciata il 26/04/1990.

Per sanatoria opere abusive.

NOTE: non è noto l'oggetto della sanatoria; in data 06/06/2018 il segretario comunale ha dichiarato che il fascicolo del Condono Edilizio n. 57/b risulta mancante degli elaborati grafici. In pari data la relativa "denuncia di smarrimento" è stata presentata alla Legione Carabinieri Lombardia della stazione di Casazza.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B – posto auto

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A – abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: San Fermo, via Panoramica n. 18

Conformità edilizia:

Con esclusivo riferimento all'unità immobiliare analizzata (si intende esplicitamente esclusa la verifica di conformità delle parti comuni condominiali), il confronto tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate e l'attuale stato di fatto rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- lievi differenze nella conformazione planimetrica generale e nella disposizione dei tavolati interni;
- lieve minore altezza dei locali di abitazione, oltre alla minore altezza del disimpegno;
- diverse dimensioni e posizione di quasi tutte le aperture;
- diversa finitura per gli antoni;
- lieve differenza nella conformazione del lastricato.

Ai fini della regolarizzazione della situazione edilizia dell'immobile sarà necessario provvedere alla predisposizione di specifica pratica edilizia "in sanatoria".

Oneri di regolarizzazione	
<i>Costi di regolarizzazione, comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche, per la sola unità immobiliare analizzata, nell'ipotesi di unica sanzione, sono stimabili in circa</i>	€ 3.500,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Tra la documentazione depositata presso il Comune di Grone non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

Identificativo corpo: B – posto auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: San Fermo, via Panoramica n. 18

Non sono stati individuati elaborati grafici di riferimento per il posto auto oggetto di analisi; si tratta infatti di un'area pavimentata individuata in sito a mezzo di segnaletica orizzontale verniciata sull'asfalto.

Nota: gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Grone; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata. Si evidenzia, inoltre, che gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie risultano carenti di numerose informazioni dimensionali, le verifiche sono state condotte esclusivamente con riferimento alle componenti valutabili e sulla base di misure acquisite "in scala".

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A – abitazione.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: San Fermo, via Panoramica n. 18****Identificativo corpo: B – posto auto.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: San Fermo, via Panoramica n. 18**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Grone è il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 20/12/2012, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 26/06/2013 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi - n. 23 del 04/06/2014. Il complesso edilizio in cui sono posti gli immobili analizzati è inserito tra gli ambiti del tessuto urbano residenziale, “ambito del contesto turistico residenziale dei Colli di San Fermo – comparto urbano caratterizzato da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera”, disciplinato dall’art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Nei Comparti caratterizzati dalla presenza di tipologie residenziali a schiera è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all’atto dell’adozione del Piano delle Regole. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all’art. 27 lettere a-b-c-d-e della Legge Regionale 12/2005. È possibile l’ampliamento o il sopralzo delle unità abitative esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva non superiore al 15% della s.r.c. esistente subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario esteso all’intero organismo edilizio nel suo complesso. Le volumetrie in ampliamento di cui al precedente comma non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato esistente.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione di lottizzazione a favore del Comune di Grone sottoscritta in data 09/10/1981.
Estremi delle convenzioni:	Rif. paragrafo dedicato alle formalità.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note: Si rimanda a quanto indicato con riferimento alla regolarità edilizia.

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A – abitazione.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: San Fermo, via Panoramica n. 18**

Si dichiara la conformità catastale.

Note: la planimetria catastale dell’unità immobiliare, depositata presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate di Bergamo – Catasto dei Fabbricati, presenta lievi difformità planimetriche che non incidono nella definizione dei vani dell’appartamento.

Identificativo corpo: B – posto auto.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: San Fermo, via Panoramica n. 18**

Si dichiara la conformità catastale.

Note: per il posto auto non si segnalano sostanziali differenze.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario: OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1, dal 22/10/2002 ad oggi,

per acquisto da OMISSIS, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 22/10/2002, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 28/10/2022 ai nn. OMISSIS.

Precedente proprietario: OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), in ragione della piena proprietà per la quota 1/1, **proprietario ante ventennio** fino al **22/10/2002**,

in forza di atto di vendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data OMISSIS, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 29/12/1993 ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A – abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B – posto auto

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) contro OMISSIS quale terzo datore di ipoteca e OMISSIS quale debitore non datore, in forza di atto a firma del Notaio OMISSIS del 22/10/2002, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 28/10/2002 ai nn. OMISSIS.

Documenti successivi correlati: iscrizione n. OMISSIS del 29/04/2022.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) contro OMISSIS quale terzo datore di ipoteca e OMISSIS quale debitore non datore, in forza di atto a firma del Notaio OMISSIS del 22/10/2002, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 29/04/2022 ai nn. OMISSIS.

Formalità di riferimento: iscrizione n. OMISSIS del 2002.

Importo capitale: Euro 40.000,00 – Importo ipoteca: Euro 80.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della proprietà, emesso dal OMISSIS il 27/02/2025, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 26/03/2025 nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Convenzione di lottizzazione a favore del Comune di Grone, sottoscritta in data 09/10/1981, resa esecutiva dal Comitato Regionale di controllo sezione di Bergamo in data 19/11/1981 al n. OMISSIS, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 18/12/1981 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Regolamento di Condominio allegato all'atto del 09/10/1984 rep. n. OMISSIS del Notaio OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 27/10/1984 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Patti e clausole contenuti nell'atto a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data OMISSIS, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 29/12/1993 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B – posto auto

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 – abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grone (BG), via Panoramica n. 18

Identificativo corpo: B – posto auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Grone (BG), via Panoramica n. 18

Sentiti gli uffici competenti, gli immobili trattati, ad oggi, non risultano oggetto di procedure di espropriazione per opere di Pubblica Utilità sia di interesse nazionale, che locale.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A – abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grone (BG), via Panoramica n. 18

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa Euro 860,00 (riferita ad abitazione + posto auto).

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: //.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: la gestione delle spese del Condominio "I Girasoli" è curata dal OMISSIS

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Identificativo corpo: B – posto auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Grone (BG), via Panoramica n. 18

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa Euro 860,00 (riferita ad abitazione + posto auto).

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: //.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: la gestione delle spese del Condominio "I Girasoli" è curata dal OMISSIS

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A – abitazione**Identificativo corpo:** B – posto auto**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari si è fatto riferimento alle dimensioni rilevate dalle planimetrie catastali e verificate in sito. Nel calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" delle costruzioni, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	39,00	1,00	39,00
Porticato	sup lorda di pavimento	19,00	0,40	7,60
		58,00		46,60

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari pignorate e della loro natura (abitazione con relativo posto auto associato), ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 1 lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A – abitazione**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grone (BG), via Panoramica n. 18****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si segnala la presenza di diversi arredi e beni mobili.

Identificativo corpo: B – posto auto**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Grone (BG), via Panoramica n. 18****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore delle unità immobiliari in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato delle proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di esse riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza delle unità immobiliari, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui sono inserite e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

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

- le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per abitazioni della stessa epoca costruttiva ed aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra gli 800,00 ed i 1.000,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

- per posti auto di medio-piccole dimensioni il prezzo di vendita varia tra i 200,00 ed i 400,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto Ufficio Territoriale di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari Ufficio Territoriale di Bergamo;

Ufficio tecnico del Comune di Grone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia" - anno 2024 - Editore "Iniziative Ascom S.p.A.".

12.3 Valutazione corpi:**A – abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]****Grone (BG), via Panoramica n. 18**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.270,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	39,00	€ 950,00	€ 37.050,00
Porticato	7,60	€ 950,00	€ 7.220,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.270,00
Valore Finale			€ 44.270,00
Valore corpo			€ 44.270,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 44.270,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 44.270,00

**B – posto auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Grone (BG), via Panoramica n. 18**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto	14,00	€ 350,00	€ 4.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.900,00
Valore Finale			€ 4.900,00
Valore corpo			€ 4.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A – abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	46,60	€ 44.270,00	€ 44.270,00
B – posto auto	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	14,00	€ 4.900,00	€ 4.900,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 7.375,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 38.294,50

Valore diritto e quota € 38.294,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.294,50
--	--------------------

Allegati

- Allegato 01 – Estratto di mappa catastale;
- Allegato 02 – Visura storica per immobile – Catasto Fabbricati – foglio 3, particella 2846, sub.3;
- Allegato 03 – Planimetria catastale – particella 2846, sub.3;
- Allegato 04 – Visura storica per immobile – Catasto Fabbricati – foglio 3, particella 1181, sub.16;
- Allegato 05 – Planimetria catastale – particella 1181, sub.16;
- Allegato 06 – Documenti Condominio;
- Allegato 07 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 08 – Nota di trascrizione del 26/03/2025;
- Allegato 09 – Nota di iscrizione del 29/04/2022;
- Allegato 10 – Nota di iscrizione del 28/10/2002;
- Allegato 11 – Nota di trascrizione del 28/10/2002;
- Allegato 12 – Nota di trascrizione del 29/12/1993;
- Allegato 13 – Concessione Edilizia n. 63/1981;
- Allegato 14 – Concessione Edilizia n. 01/1986;
- Allegato 15 – Sanatoria edilizia n. 57/B/1990;
- Allegato 16 – Certificato di idoneità statica del 2005;
- Allegato 17 – Concessione gratuita per opere edilizie n. 62/1981;
- Perizia completa (documento principale);
- Perizia succinta;
- Perizia con omissione dati sensibili;
- Check list controlli;
- Cartella zip planimetria+fotografie;
- Foglio dati catastali;
- Certificati debitore.

Bonate Sopra (BG), 25 luglio 2025

L'Esperto alla stima
Geom. Eros Locatelli