

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 84/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Marcello Schiavone  
**Codice fiscale:** SCHMCL72M29F052F  
**Partita IVA:** 01178640775  
**Studio in:** VIA ISSER 11 - 24047 Treviglio  
**Telefono:** 328-8936606  
**Email:** ing.schiavone@yahoo.it  
**Pec:** marcello.schiavone@ingpec.eu

Beni in **Pontida (BG)**  
Località/Frazione  
Via IV Novembre, 45

## INDICE

### Lotto: 1 - Appartamento con cantina e box

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 21-09-2023 alle 11:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Marcello Schiavone

**Data nomina:** 12-04-2023

**Data giuramento:** 14-04-2023

**Data sopralluogo:** 07-06-2023

**Cronologia operazioni peritali:** Dopo aver controllato la completezza della documentazione presente nei fascicoli, procedevo ad espletare le seguenti attività:

14-04-2023: scrivevo al comune di Brivio (LC) per ottenere il certificato di residenza e di stato civile dell'esecutato;

14-04-2023: mandavo richiesta a mezzo mail al notaio OMISSIS dell'atto di compravendita degli immobili in oggetto;

28-04-2023: concordavo con il custode la data per l'accesso ai luoghi;

28-04-2023: provvedevo ad eseguire bonifico al notaio per ricevere copia dell'atto di compravendita richiesto in data 14-04-2023;

04-05-2023: mandavo richiesta di accesso agli atti al comune di Pontida;

04-05-2023: inviavo raccomandata all'esecutato per avvertirlo della data del primo sopralluogo;

18-05-2023: mi portavo presso i luoghi oggetto del procedimento secondo quanto comunicato all'esecutato ma non trovavo nessuno;

18-05-2023: chiedevo a mezzo mail all'amministratrice condominiale, le informazioni necessarie circa le spese condominiali;

24-05-2023: Mi recavo presso l'ufficio tecnico del comune di Pontida per consultare ed acquisire la documentazione riguardante gli atti autorizzativi degli immobili in oggetto;

07-06-2023: eseguivo sopralluogo con accesso forzoso.

Avendo raccolto tutti gli elementi necessari, continuavo le attività peritali nel mio studio rispondendo nel presente elaborato ai quesiti posti dal giudice.

Beni in **Pontida (BG)**  
Via IV Novembre, 45

## **Lotto: 1 - Appartamento con cantina e box**

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

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina e box auto.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontida (BG) CAP: 24030, Via IV Novembre, 45**

Note: Trattasi di un appartamento facente parte di condominio residenziale di n.16 appartamenti inseriti in un fabbricato articolato in 3 piani fuori terra (appartamenti) ed un piano seminterrato (cantine e box auto) inseriti in un'area di proprietà esclusiva opportunamente recintata ed accessibile mediante cancello pedonale e carrabile automatizzato. Il cespite è al piano terra ed è completo di cantina al piano seminterrato accessibile dal vano scala e box auto accessibile anch'esso dal vano scala interno o dalla rampa carrabile esterna. L'appartamento si compone di un ingresso, un soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno e una camera da letto.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS), foglio 12, particella 3358, subalterno 4, scheda catastale presentata il 16-11-1992, indirizzo Via IV Novembre, 45, piano Terra, comune Pontida, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5, superficie 45, rendita € € 262,10

Derivante da: Atto di compravendita notaio OMISSIS (Rep. 42961 e Racc. 10668 del 26-06-2002) registrato a Lecco il 30-07-2002 al n.150 Serie 1T e trascritto all'ufficio dei registri immobiliari di Bergamo il 17-07-2002 (Reg. Gen. 31540 e Rep. Part. 22769) - Si faccia riferimento all'allegato n. 3

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Appartamento con cantina 24,475 Box auto 5,064

Confini: Appartamento: da un lato ragioni al mappale 3358/5 ed enti comuni al sub. 3, da un secondo lato enti comuni al sub.3 e al sub.2 e da un terzo enti comuni al sub.2. Cantina: da un lato enti comuni al sub.2 e ragioni al mappale 3358/18, da un secondo lato enti comuni al subalterno 3, da un terzo ripostiglio al mappale 3358/9. Box auto: da un lato ragioni al mappale 3358/36, da un secondo lato enti comuni al sub.2, da un terzo lato ragioni al mappale 3358/34.

Note: Le unità immobiliari sopradescritte partecipano alla comproprietà degli enti, vani e impianti comuni i quali risultano a norma di legge, dalla destinazione di fatto e dal titolo di provenienza, per quota di 24,475 millesimi quanto all'appartamento e per la quota di 5,064 millesimi quanto all'autorimessa. E' compreso fra gli enti comuni condominiali la cabina elettrica mappale 3358/44 precisandosi ulteriormente che nell'elaborato planimetrico sono individuati quali beni comuni non censibili con il subalterno 1 la strada d'accesso gravata da servitù di cui infra, con il subalterno 2 l'accesso pedonale e il vialetto di camminamento, le aree a verde ed a parcheggio, il locale immondezzaio, l'accesso carrabile e la corsia delle autorimesse e con il subalterno 3 l'atrio, il vano scala, l'ascensore, i disimpegni, il locale macchine ascensore e contatori elettrici/telefonici, il vano contatori gas.

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

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli presenti attualmente presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo - Ufficio del Territorio reperiti attraverso il sistema telematico Sister (Si faccia riferimento agli allegati n.ri 10-12-13)

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto del presente procedimento (Appartamento al piano terra e ripostiglio e box al piano seminterrato) sono ubicati nel comune di Pontida in Via IV Novembre n.45 nella zona di cui all'art. 44.1 (Ambito residenziale prevalente consolidato - RC) del Piano delle Regole del PGT del comune di Pontida (Allegato n.10) in un'area periferica rispetto al centro cittadino. Il lotto di vendita è inserito in un contesto condominiale edificato in seguito a Concessione Edilizia n.129 del 26-07-1987 e successive varianti, intestate all'impresa edile OMISSIS s.n.c. che chiedeva l'autorizzazione per la COSTRUZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato Penny (Buona), Municipio di Pontida (Buona), Abbazia di San Giacomo Maggiore (Buona), Campo sportivo comunale (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Boschive

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo distante circa 40 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli bergamasche.

**Attrazioni storiche:** -.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria (tratta Lecco/Brescia) 1 km, Fermata bus interurbani 500 mt

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento con cantina e box auto**

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito in un complesso edilizio ricadente nel Comune di Pontida (BG) in Via IV Novembre n.45 nella Zona di cui all'art.44.1 (Tessuto Urbano prevalente consolidato – RC) del Piano delle Regole del P.G.T. del comune di Pontida adottato con delibera del C.C. n.16 del 27/12/2013 e approvato con delibera del C.C. n.16 del 23/16/2014.

L'appartamento si trova al piano terra di un fabbricato avente accesso sulla suddetta arteria stradale, caratterizzata dal solo traffico locale quindi piuttosto contenuto. L'intero complesso edilizio è infatti posizionato in zona semiperiferica, in un lotto di proprietà esclusiva totalmente recintato con ringhiera in ferro realizzata con listelli verticali laccati marrone ancorati su un muro cementizio; è inoltre dotato di un cancello carrabile automatizzato e di un cancelletto perdonale anch'esso in ferro a un battente che si apre su un'area condominiale in ottimo stato di conservazione caratterizzata da viali e cortile in blocchi di porfido. Poiché l'ingresso del codominio rispetto all'ingresso dell'intera area su via IV novembre è ad una quota superiore, è presente una prima rampa di scale costituita da 10 alzate subito dopo il cancello esterno ed una seconda rampa di 8 alzate in prossimità del portone di ingresso. Le suddette rampe sono collegate l'una all'altra da un vialetto pedonale in lastre di porfido delimitato lateralmente da muretti in mattoncini contenenti l'area piantumata che è ad una quota superiore rispetto al piano di calpestio del vialetto. L'area verde è ben piantumata e mantenuta. Il portone condominiale si trova alla fine del viale, separato dallo stesso da due alzate che conducono ad un atrio condominiale antistante l'ingresso delimitato da un portoncino in alluminio scuro a tre ante con specchiature centrali delle quali le due laterali piccole sono fisse mentre quella intermedia ha apertura a battente.

Il portone si apre sul vano scala avente pavimentazione in granito grigio caratterizzato da fasce laterali larghe circa 20 cm di granito più chiaro. Le pareti laterali sono ricoperte di intonaco civile pigmentate crema chiaro fino ad una quota di poco superiore ai portoncini dei vari appartamenti, mentre la rimanente quota ed i soffitti sono intonacati anch'essi a civile e rifiniti con idropittura bianca. Il vano scala è completo di impianto ascensore perfettamente funzionante. Le scale per accedere ai vari piani, hanno pavimentazione anch'esse in granito grigio ma con pedate grigio scuro ed alzate grigio chiaro complete di zoccolino laterale grigio chiaro. Non hanno ringhiera laterale in quanto sono racchiuse tra le pareti dei vari appartamenti e le pareti del vano ascensore; I pianerottoli intermedi, hanno le stesse finiture dell'ingresso. Tutto il vano

scala, i suoi accessori, gli infissi, sono in ottimo stato di conservazione.

Esternamente il complesso immobiliare ha le facciate ricoperte di intonaco pigmentato crema scuro mentre le quelle in corrispondenza del vano scala e dei due corpi sporgenti a nord/ovest e sud/est con rivestite con mattoncini.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a., solai latero cementizi e tamponamenti perimetrali in muratura; ha copertura a falde di tipo tradizionale, gronde, pluviali e scossaline in preverniciato marrone. È costituito da 3 piani in elevazione oltre ad un piano seminterrato che ospita cantine e box.

Superficie complessiva di circa mq **45,87**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1992 (fine lavori)

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'appartamento si sviluppa su un unico livello, al piano terra con ingresso posto sulla parete ovest del pianerottolo delimitato da un portoncino blindato (90x210) color noce. L'appartamento ha soltanto l'affaccio ad ovest totalmente libero e una parte di quello a sud, mentre confina a nord con appartamento di altra proprietà, a nord/est con appartamento di altra proprietà, ad est con il vano scala, a sud in parte con il vano scala ed in parte con l'esterno.

L'accesso dell'appartamento si apre su un ingresso (3,39 mq) di forma irregolare, tendente al triangolo privo di affacci esterni avente pareti laterali ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura celeste con sfumature bianche. Dall'ingresso si può accedere alla cucina mediante apertura posta sulla parete sud o al disimpegno, che conduce al bagno ed alla camera da letto, mediante apertura sulla parete ovest.

La cucina (8,95 mq), avente forma rettangolare con la dimensione più sviluppate lungo la direzione est-ovest, ha affaccio ad ovest mediante finestra (120x140) cm. Ha pareti laterali ricoperte fino ad una quota di 2,00 metri con piastrelle rettangolari color ghiaccio riportanti sullo sfondo elementi geometrici, mentre la rimanente quota ed il soffitto sono ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura pigmentata crema scuro.

L'altra porta dell'ingresso conduce ad un disimpegno (1,40 mq) privo di affacci esterni avente pareti laterali ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura celeste con sfumature bianche.

Nel disimpegno si aprono due porte: una ad ovest che consente di accedere alla camera da letto e l'altra a nord che conduce al vano bagno.

La camera da letto (14,28 mq) ha due affacci: uno ad ovest mediante finestra (120x140) cm e l'altro a sud mediante finestra (120x140) cm; ha pareti laterali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura celeste con sfumature bianche.

Il bagno (4,78 mq) privo di affacci esterni, avente forma irregolare tendente al trapezio, ha pareti laterali rivestite con piastrelle quadrate color ghiaccio fino ad una quota di 2,00 mt mentre la rimanente quota ed il soffitto sono ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura con fondo verde e sfumature bianche. È completo di sanitari tradizionali in ceramica bianca (water, bidet, lavandino, vasca da bagno) tutti completi di rubinetteria a miscelatori. La pavimentazione è nera con venature bianche mentre la restante parte dell'appartamento ha la pavimentazione uniforme ovvero piastrelle di forma quadrata color ghiaccio tendente al marrone chiaro completa di zoccolino laterale in legno marrone scuro.

Le finiture dell'appartamento sono modeste e piuttosto vetuste. L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, è completo di placche a parete, frutti in plastica nera e quadro elettrico all'ingresso. È dotato di impianto citofonico di tipo tradizionale. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale tradizionale (VAILLANT mod. VCW24 10T installata nel 1992) installata in cucina e terminali di erogazione costituiti da caloriferi in ghisa modello TEMA privi di valvole termostatiche; completa l'impianto il cronotermostato installato nel disimpegno.

Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce completi di maniglie ottonate in buono stato di conservazione pur se risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile.

Le persiane esterne sono in pvc di tipo avvolgibili con cassonetti in legno color noce, gli infissi esterni sono in legno color noce con vetrocamera risalenti anch'essi all'epoca di realizzazione dell'immobile.

L'intero cespite ha altezza utile interna pari a 2,70 m ed è in buono stato di conservazione pur mantenendo le finiture modeste risalenti all'epoca di realizzazione dell'intera struttura condominiale.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1992
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Il Certificato di Abitabilità (prot. 6062 del 9 ottobre 1997) presuppone l'esistenza della suddetta dichiarazione di conformità.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	con caldaia pensile tradizionale e caloriferi in ghisa privi di valvole termostatiche
<i>Stato impianto</i>	Buona
<i>Potenza nominale</i>	24 Kw
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1992
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</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
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 129/87**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: consistenti nella costruzione di un nuovo fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1987 al n. di prot. 129

Rilascio in data 21/07/1987 al n. di prot. 5447

**Numero pratica: 261/90**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: consistenti nella realizzazione di un solo piano interrato anziché due e modifica del numero e della disposizione degli alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/06/1990 al n. di prot. 261

Rilascio in data 03/10/1990 al n. di prot. 97/90

**Numero pratica: 61/92**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: riguardanti "modestissime modifiche ad alcuni tavolati di distribuzione interna"

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/07/1992 al n. di prot. 3121

Rilascio in data 01/12/1992 al n. di prot. 6192

Abitabilità/agibilità in data 09/10/1997 al n. di prot. 6062

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Appartamento con cantina e box auto.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontida (BG) CAP: 24030, Via IV Novembre, 45**

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

Note: Confrontando gli ultimi titoli abilitativi con le schede catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate relative all'appartamento con cantina e al box auto nonché verificando in fase di sopralluogo lo stato di fatto degli immobili, non si è riscontrata alcuna difformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina e box auto.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontida (BG) CAP: 24030, Via IV Novembre, 45**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Adozione delibera C.C. - 27-12-2013 Approvazione delibera C.C. 23-06-2014
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	a) Servitù di passo pedonale e carrale sulla strada individuata nell'elaborato planimetrico con il sub.1 a favore della limitrofa proprietà in angolo sud/est al mappale 3360 come meglio precisato nell'atto del notaio dr. Mangili Paolo in data 14-07-1989 n. 44360 Rep. registrato a Bergamo in data 27-07-1989 al n.3330 serie 1V e ivi trascritto con nota in data 27-07-1989 ai nn.20930/15600: b) Servitù di passo pedonale e carrale sulla strada medesima per l'accesso alle autorimesse facenti parte dell'interposta proprietà al mappale 215/e come meglio precisato nell'atto in data 20-12-1983 b.32181 Rep. Notaio dr. Attilio Nossa; c) mandato rilasciato alla società EDIL PI. ERRE s.r.l. con sede in Caprino Bergamasco per la costituzione di servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL a carico della cabina elettrica di cui sopra con tutte le facoltà necessarie per il perfezionamento dell'atto, fermo restando che ogni onere derivante dall'esecuzione del mandato, del tutto gratuito, rimanesse a carico della EDIL PI. ERRE s.r.l. d) la società EDIL PI. ERRE: si è assunta l'impegno di eseguire a proprie cure e spese tutte le pratiche occorrenti e necessarie nonché l'opere che dovessero essere richieste dal Comune di Pontida, per il rilascio del certificato di abitabilità relativo al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si faccia riferimento all'allegato n.9
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina e box auto.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontida (BG) CAP: 24030, Via IV Novembre, 45**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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: Con il sopra citato atto di compravendita, il sig. OMISSIS acquistava gli immobili oggetto del presente procedimento dai sig.ri OMISSIS (OMISSIS) nata a Bergamo il 01-09-1976, OMISSIS (OMISSIS) nata a Bergamo il 15-03-1979 e OMISSIS (OMISSIS)

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 26/06/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 10/06/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.200,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito di OMISSIS in data 19/06/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 09/11/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina e box 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:** Appartamento con cantina e box auto

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via IV Novembre, 45**

Nulla di quanto riportato grava sui beni pignorati

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 890,92.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Sostituzione impianto citofonico: 97,23 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 3.656,77. Alla data della perizia le spese insolute ammontano ad € 3.656,77 Le spese ordinarie non pagate negli ultimi due anni ammontano ad € 1.781,84

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 24,475 appartamento 5,064 box auto

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Pur essendo al piano terra, non è accessibile in quanto il portone principale del complesso immobiliare è accessibile da Via IV Novembre, soltanto mediante delle scale.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non presenti

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento con cantina e box auto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento posizionato al piano terra di un edificio costituito da 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato adibito a cantine e box. L'appartamento consta di un ingresso privo di affacci esterni che separa la zona giorno dalla zona notte, un soggiorno/cucina con affaccio a sud/ovest, un disimpegno privo di affacci esterni, un bagno "cieco" ed una camera da letto con affaccio a sud/ovest. Completano l'appartamento la cantina al piano seminterrato ed il box auto (Foglio 12, P.Illa 3358, Sub.35). Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali corretta dei rispettivi coefficienti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione di tipo civile (A/2)	sup lorda di pavimento	41,15	1,00	41,15
Cantina al PS1	sup lorda di pavimento	4,72	0,10	0,47
		<b>45,87</b>		<b>41,62</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: Secondo - 2022

Zona: Pontida

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2 (Abitazione di tipo civile)

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1350,00

### Accessori:

Appartamento con cantina e box auto 1. Cantina	Identificato al n. 2 (numerazione interna delle cantine condominiali) Posto al piano S1 Composto da 1 vano Sviluppa una superficie complessiva di 4,72 mq mq Destinazione urbanistica: C/2 Valore a corpo: € 0 Note: E' costituito da un unico vano avente forma rettangolare; non ha affacci esterni e la pavimentazione è in piastrelle marrone. Le pareti laterali ed il soffitto sono rivestite di intonaco civile e rifinite con idropittura bianca. Non ha impianti se non quello elettrico con canaline passacavi a vista ed ha
---	--

	un'altezza utile pari a 3,00 metri. E' delimitato da una porta grecata e zincata (70x225) cm con chiusura a lucchetto.
Appartamento con cantina e box auto 2. Box	Identificato al n. Sub.35 Posto al piano S1 Composto da 1 vano Sviluppa una superficie complessiva di 14,60 mq mq Destinazione urbanistica: C/6 Valore a corpo: € <b>10000</b> Note: Trattasi di box auto singolo posto al piano PS1 accessibile esternamente da un cancello automatizzato che si apre su una rampa di pendenza moderata che conduce ad un'area di manovra condominiale con pavimentazione in battuto di cemento. Il box è delimitato da una comoda porta (274x250) cm di tipo basculante in lamiera zincata non automatizzata. L'altezza utile interna è di 2,50 mt, le pareti laterali ed il soffitto sono ricoperte di intonaco civile non rifinito. E' presente soltanto l'impianto elettrico con canaline a vista completo di plafoniera a parete per l'illuminazione artificiale.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non occorre formare più lotti di vendita.

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Il proprietario dell'immobile è irreperibile. Nonostante siano state inviate Raccomandate al suo indirizzo di residenza (Via Fossa Castello n.31 - Brivio), le stesse non risultano esser state ritirate. Il giorno del sopralluogo (07-06-2023), è stato necessario ricorrere al supporto del fabbro che ha dovuto forzare la serratura della porta.

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

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Secondo Semestre 2022.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Pontida;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il valore dell'immobile ricavato partendo dai valori OMI (Agenzia delle Entrate) è stato poi definito confrontandolo con il compravenduto avente caratteristiche simili di alcune agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): minimo € 950  
massimo € 1350.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento con cantina e box auto. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Box**

**Pontida (BG), Via IV Novembre, 45**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.187,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo civile (A/2)	41,15	€ 1.350,00	€ 55.552,50
Cantina al PS1	0,47	€ 1.350,00	€ 634,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.187,00
Valore corpo			€ 56.187,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 66.187,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.187,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantina e box auto	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Box	41,62	€ 66.187,00	€ 66.187,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.928,05

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 56.258,95

Valore diritto e quota € 56.258,95

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 56.258,95

### 12.6 Regime fiscale della vendita

Non soggetta ad IVA

**Allegati**

- 1\_Certificato di stato civile e di residenza dell'esecutato;
- 2\_Richiata atto di compravendita degli immobili oggetto del procedimento datata 14-04-2023;
- 3\_Atto di compravendita dei beni oggetto del procedimento (Trascritto a Bergamo il 17-07-2002 Reg. Gen. 31540 Rep. Part. 22769;
- 4\_Richesta di accesso agli atti al Comune di Pontida (PEC del 04-05-2023);
- 5\_Comunicazione di inizio attività peritali all'esecutato a mezzo A/R n.1509595617-9 del 05-05-2023;
- 6\_Verbale sopralluogo datato 07-06-2023;
- 7\_Prospecto spese condominiali ricevuto a mezzo mail dall'amministratrice condominiale in data 18-05-2023;
- 8\_Atti autorizzativi relativi agli immobili in oggetto reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Pontida in data 24-05-2023;
- 9\_Estratto delle NTA del PGT del comune di Pontida dell'"Ambito residenziale prevalente consolidato";
- 10\_Visura per immobile (numero pratica T0705/2023 del 17-05-2023) relativa all'appartamento;
- 11\_Estratto di mappa della particella 3358 su cui insistono gli immobili (Pratica T193742/2023 del 28-04-2023);
- 12\_Planimetria catastale dell'appartamento (Richiesta n.T188402 del 28-04-2023);
- 13\_Planimetria catastale del box auto (Richiesta n.T188404 del 28-04-2023);
- 14\_Rilievo metrico dell'appartamento (Scala 1:100);
- 15\_Rilievo metrico del box auto (Scala 1:100);
- 16\_Allegato fotografico;
- 17\_File Zip con planimetrie e alcune foto;
- 18\_Succinta perizia\_84-2023;
- 19\_Perizia versione privacy\_84-2023;
- 20\_Scheda di controllo esecuzioni immobiliari;
- 21\_Foglio riassuntivo degli identificativi catastali;
- 22\_Dichiarazione trasmissione perizia alle parti.

13-07-2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Marcello Schiavone**