

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 421/2022

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Isabella Monti  
**Codice fiscale:** MNTSLL72L62A794R  
**Studio in:** Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035-242225  
**Email:** i.monti@architettimontiasociati.it  
**Pec:** isabella.monti@archiworldpec.it

Beni in **Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG)**

Località/Frazione

via Bergamo, 42

**INDICE****Lotto: 001 - Intero Edificio a 3 p.f.t. + interr.**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A - Intero edificio a 3 p.f.t. + interr. tutt'ora in corso di costruzione.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: A - Intero edificio a 3 p.f.t. + interr. tutt'ora in corso di costruzione.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	7
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: A - Intero edificio a 3 p.f.t. + interr. tutt'ora in corso di costruzione.....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	9
Corpo: A - Intero edificio a 3 p.f.t. + interr. tutt'ora in corso di costruzione.....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	9
Corpo: A - Intero edificio a 3 p.f.t. + interr. tutt'ora in corso di costruzione.....	9
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	9
Corpo:.....	10
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	10
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	10
Corpo: A - Intero edificio a 3 p.f.t. + interr. tutt'ora in corso di costruzione.....	10
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	11
Corpo: A - Intero edificio a 3 p.f.t. + interr. tutt'ora in corso di costruzione.....	11
<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.....	13
Regime fiscale della vendita .....	13

**INFORMAZIONI PROCEDURA****Giudice:** Dott. LUCA FUZIO**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 06-11-2023 alle 11.00**Creditore Procedente:** OMISSIS**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS**Esecutato:** OMISSIS**Creditore Interventuto:** OMISSIS**Legale Creditore Interventuto:** Avv. OMISSIS**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Arch. Isabella Monti**Data nomina:** 17-10-2022**Data giuramento:** 03-11-2022

**Cronologia operazioni peritali:** INCOMBENZE PER STIMA: 2022 24.10.: stesa e deposito accettazione incarico; ottobre: ricerche catastali, stampe e stesa elab.grafici; 04.11.: telef. a Com.Sotto il Monte e racc.r.r. a OMISSIS per comunicazione soprall.; 03.11.: stesa e deposito domanda di accesso agli atti Com.Sotto il Monte; 18.11.: Soprall. a Sotto il Monte c/o Comune per accesso agli atti ed in cantiere per visione preliminare dell'edificio; 29.12.: accesso in Comune per sollecito scansione disegni di progetto e collage fotocopie di unificazione dei piani; 30.12.: riordino dei documenti per Udienza di gennaio; 2023 05.01.: stesa e deposito istanza di proroga; 23.01.: invio documenti al Comune; 24.01.: esame planim.area a parcheggio e mail al Comune; 06.03.: soprall. a Sotto il Monte in cantiere per rilievo ed accesso in Comune per acquisire ulteriori elab.grafici pratiche edilizie/difformità; 28.03.: convegno in Com.di Sotto il Monte con Resp.per contraddittorio/parere sulle difformità edilizie riscontrate ed in particolare sull'altezza del fabbricato e rialzo falde tetto; 13.04.: stesa e deposito istanza di proroga; maggio: stesura elab.grafici rilievo; 25.05.: in Udienza per chiarimenti e stesa / deposito istanza di proroga; 30.05.: aggiornamento e stampa elab.grafici; maggio: richiesta di preventivi ai professionisti per L.10 + collaudo c.a. + prevenzione incendi; n. 119 mail da/per i soggetti coinvolti (Legale, Custode, Comune, Professionisti, Tribunale ecc.); giugno: ulteriori visure catastali; 09.06.: istanza al Com.di Merate per richiesta Certificato Residenza di OMISSIS; giugno: riordino documenti e stesa della Relazione; 13.06.: deposito della Relazione su Portale del Tribunale di Bergamo e PEC a Legali delle Parti nonché invio con Pec al dr. OMISSIS (Commercialista OMISSIS) e con racc.R.R. all'Esecutata; 2024 18-20.06.: ricezione telefonata da ignoto ing. OMISSIS che segnala che da un accesso in Comune ha riscontrato non corrispondenza dell'edificio alle norme; 21.06.: riunione in Com.di Sotto il Monte per contraddittorio con il Resp.Edilizia Privata in ordine alle segnalate difformità del corsello box fuoriuscente per cm 70 che non ha osservato il prescritto arretramento e nell'occasione ulteriore disamina dell'altezza locali in sottotetto in rapporto all'altezza dell'edificio; 24.06.: istanza a chiarimenti e precisazioni alla Perizia 14.06.23 con allegato il doc.3.1 riprodotto la pianta del 2°p. e sez.trasversale (doc.13); 04.07.: deposito delega all'arch.Osvaldo Monti a presenziare all'Udienza 17.07.24; 08.07.: istanza del Delegato dr. OMISSIS per sospendere l'esperimento di vendita fissato il 16.07.24 (doc.15); 17.07.: il Delegato partecipa all'Udienza ed il G.E. dispone termine per documentare il contenuto dell'Istanza 15.09.24 (doc.14); 17.07.: PEC all'individuato ing. OMISSIS con richiesta giustificazione intervento c/o Comune e successiva risposta di questi con i richiesti chiarimenti (doc.13/D); 06.09.: deposito dei richiesti documenti (doc.16), quali: tav.A riprodotto le 3 piante 2°p. (rilevata, autorizzata e raffronto) e correlate sezioni trasversali e da quest'ultima si evidenzia il solaio a copertura corsello che andrebbe demolito; istanza 09.07.24 al Com.Sotto il Monte con richiesta chiarimenti e conferme stato di fatto (h.edificio e copertura corsello)(doc.16/A); 03.09.24 lettera di risposta com.Sotto il Monte che fra altre condivisioni conferma tra l'altro la necessità di demolire la soletta a copertura box (doc.16/B); 06.09.: visura catasto sedime stradale e terreno al mp.2357 di are 34,80 intestato ai sigg. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS pro-quota di 1/6 ciascuno (doc.16/C); 19.09.: partecipazione all'Udienza per esame documenti prodotti e ricezione invito a depositare Nuova Perizia Integrata; --- riesame di tutto quanto sopra e stesa Nuova Perizia Integrata; 30.09.: deposito telematico al Tribunale della Nuova Perizia Integrata. INCOMBENZE PER MESSA IN SICUREZZA CANTIERE: 2022 25.11.: soprall. in Com.Sotto il Monte per acquisire le Ordinanze di messa in sicurezza cantiere gli atti ed in loco per presa visione del cantiere; 2023 05.01.: soprall. a Sotto il Monte per illustrazione cantiere ad Imprese; 24.02.: soprall. a Sotto il Monte con impresa per direttive di messa in sicurezza cantiere; mail ad impresa e Custode per invio del verbale e fotografie; 06.03.: soprall. a Sotto il Monte per verifica andamento lavori di messa in sicurezza del cantiere; 13.03.: soprall. per verifica ultimazione lavori ed istanza al Giudice attestante l'avvenuta messa in sicurezza cantiere.

Beni in **Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG)**  
via Bergamo, 42

## Lotto: 001 - Intero Edificio a 3 p.f.t. + interr.

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

**Identificativo corpo: A - Intero edificio a 3 p.f.t. + interr. tutt'ora in corso di costruzione.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Bergamo, 42**

Note: costruzione di fabbricato racchiudente 13 U.I. di varia pezzatura da monolocali, bilocali e trilocali con 11 autorimessa a p.interr. delle quali 2 di difficile utilizzo perchè la rampa di discesa ne precluderebbe e/o limiterebbe l'utilizzo e commutarle in cantinole.

#### Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Sotto il Monte Giovanni XXIII, foglio 9, particella 2333, qualità Ente Urbano, superficie catastale are 10.00

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000

Confini: a nord ruotando in senso orario: mpp.4287, 4803, 4805, 4804, 4806, 2335, 4289, 2337.

Note: sul sedime in esame è stato realizzato il nuovo fabbricato ora individuato al Catasto Fabbr. con fg.7, mp.2333 sub.701.

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Sotto il Monte Giovanni XXIII, foglio 9, particella 4287, qualità seminativo arborato, classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale are 0.45, reddito dominicale: € 0.22, reddito agrario: € 0.24

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000

Confini: a nord ruotando in senso orario: mpp.5106, 4803, 2333, 2337.

Note: sedime destinato a strada.

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Sotto il Monte Giovanni XXIII, foglio 9, particella 4803, qualità seminativo arborato, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale are 0.05, reddito dominicale: € 0.02, reddito agrario: € 0.02

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000

Confini: a nord ruotando in senso orario: mpp.5106, via Bergamo, 4805, 4287.

Note: sedime destinato a strada.

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Sotto il Monte Giovanni XXIII, foglio 9, particella 4805, qualità seminativo arborato, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale are 0.37, reddito dominicale: € 0.11, reddito agrario: € 0.16

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000

Confini: a nord ruotando in senso orario: mpp.4803, via Bergamo, 4807, 4804, 2333.

Note: sedime destinato a parcheggio.

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Sotto il Monte Giovanni XXIII, foglio 9, particella 4804, qualità seminativo arborato, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale are 0.73, reddito dominicale: € 0.23, reddito agrario:

€ 0.32

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000Confini: a nord ruotando in senso orario: mpp.4805, 4806, 2333.

Note: sedime destinato a parcheggio.

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Sotto il Monte Giovanni XXIII, foglio 9, particella 4806, qualità seminativo arborato, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale are 0.25, reddito dominicale: € 0.08, reddito agrario: € 0.11Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000Confini: a nord ruotando in senso orario: mpp.4804, 4807, 2517, 2333.

Note: sedime destinato a parcheggio.

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Sotto il Monte Giovanni XXIII, foglio 9, particella 4807, qualità seminativo arborato, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale are 0.20, reddito dominicale: € 0.06, reddito agrario: € 0.09Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000Confini: a nord ruotando in senso orario: mpp.4805, via Bergamo, 2517, 4806.

Note: sedime destinato a parcheggio.

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS, foglio 9, particella 2333, subalterno 701, indirizzo via Bergamo, 42, comune Sotto il Monte Giovanni XXIII, categoria F/4Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000Confini: da nord ruotando in senso orario: mpp.4287, 4805, 4804, 4806, 2335, 4289, 2337.

Note: sul sedime è stato costruito un nuovo edificio a 3 p.f.t. + interr. tutt'ora in fase di costruzione.

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

vi è corrispondenza tra i dati catastali e l'Atto di Pignoramento.

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

zona periferica a Sud / Est abitato di Sotto il Monte attornata da altri edifici residenziali ed in prevalenza da aree agricole.

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi di progetto.**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/agricola/commerciale**Importanti centri limitrofi:** abitato di Sotto il Monte Giovanni XXIII.**Attrazioni paesaggistiche:** alture pede-collinari .**Attrazioni storiche:** contesti e strutture legate al Papa Giovanni XXIII.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo A - Intero edificio a 3 p.f.t. + interr. tutt'ora in corso di costruzione**

fabbricato in corso di costruzione elevato a 3 p.f.t. + interr. ricoprente una superf.coperta di ca mq 309 con limitata area di pertinenza destinata a strada e parcheggi e racchiudente 13 U.I. da monolocali, bilocali e trilocali con tipologia corrente.

Dalla strada privata in lato nord si dirama una ripida rampa di discesa che appare precluda la possibilità di accesso ai primi 2 box sul lato sinistro e per i quali se ne prevede la commutazione in cantinole.

Il muro di sostegno che delimita il corsello sul lato ovest e su linea di confine con la strada privata al mp.2337 di are 34,80 cointestato a 6 soggetti in pari quota come si evince dalla visura catastale (doc.16/C) presenta uno strapiombo con vistosa fessurazione longitudinale che, come rimedio strutturale, fa supporre che sia stata poi realizzata il solaio a copertura facendolo definire corsello in luogo del previsto cortile scoperto.

Il solaio che ricopre il corsello fuoriesce dal piano stradale per ca cm 70 facendo sì che questo si configuri a tutti gli effetti costruzione e che non ha osservato il prescritto arretramento di ml 5,00 da confine (dalla strada) e come tale va demolito come sostenuto dal Resp. Edilizia Privata del Com.di Sotto il Monte con Sua PEC 13.09.24 (doc.16/B).

La demolizione del solaio comporta un costo determinato sommariamente / analiticamente in € 20.000, iva escl. (doc.17)

Superficie complessiva di circa mq **2.106,80**

E' posto al piano: interrato + terra + 1° + 2°

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2009 e succ. sospesi i lavori

ha un'altezza utile interna di circa m. locali abitativi ml.2.70, cantine e box a p.int. ml.2.50, ambienti non residenziali in sottotetto

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 - in corso di costruzione

**Condizioni generali dell'immobile:** si presenta in stato di abbandono da più anni, tant'è che il Comune di Sotto il Monte aveva disposto Ordinanze di messa in sicurezza e che poi, con l'assenso del Giudice e della Banca Procedente, è stata disposta la sua messa in sicurezza -soprattutto igienica- nel marzo 2023 tramite impr. OMISSIS ed a spese della Procedente.

Nel frangente è stata delimitata su tutti i lati la propr. (sedime scoperto e fabbr.) con idonea recinzione e tramite pompe è stato prosciugato il p.interr..

Da recente colloquio con il geom. OMISSIS dell'impr. F.lli OMISSIS, questi ha affermato che la recinzione è ben conservata e che al p.interr. si è riformato il ristagno d'acqua per il quale sarà necessario il suo prosciugamento come già effettuato. Ha altresì affermato che operando in zona segnalerà eventuali variazioni.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>mediocri</b></p> <p>Note: allo stato esiste il solo aggetto e senza parapetto di protezione</p>
Copertura	<p>tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>appaiono buone correlate all'età</b></p> <p>Note: non è stato possibile verificare se in falda tetto esista o meno la linea vita e che tra l'altro agli atti del Comune non vi è depositato il progetto e la Certificazione di Collaudo che le vigenti Leggi lo prescrivono</p>
Fondazioni	<p>Note: non accertabili; tra l'altro manca il collaudo strutturale intero edificio</p>
Scale	<p>Note: ad alcune U.I. a p.t. ed al 1° p. è previsto il collegamento tra i piani con scala a chiocciola ma a tutt'oggi non installata: ne esiste solamente il foro nel solaio interpiano per inserirle</p>
Solai	<p>tipologia: <b>Misto latero cemento</b> condizioni: <b>appaiono buone correlate all'età</b></p> <p>Note: non è stato effettuato il collaudo strutturale</p>
Strutture verticali	<p>materiale: <b>muratura in laterizio e pilastri isolati in c.a.</b> condizioni: <b>appaiono buone correlate all'età</b></p> <p>Note: non è stato effettuato il collaudo strutturale</p>
Travi	<p>materiale: <b>c.a.</b></p> <p>Note: non è stato effettuato il collaudo strutturale</p>

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	Note: inesistente; l'area del cantiere è ora delimitata con pannelli di rete metallica ivi installati con la messa in sicurezza.
Infissi esterni	Note: inesistenti ed i vuoti sono richiusi con teli in PVC per precluderne l'accesso.
Infissi interni	Note: inesistenti.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>parrebbe esistente</b> Note: il tetto è stato realizzato interamente in legno con travi, travetti ed assito e lo stesso dicasi per l'aggetto delle gronde.
Pareti esterne	rivestimento: <b>intonacate al rustico</b> condizioni: <b>buone correlate all'età</b>
Pavim. Esterna	Note: inesistente.
Pavim. Interna	Note: inesistente.
Plafoni	Note: inesistenti: al p.interr. lastre predalles; al p.t. e 1°p. solai in latero-cemento ed al 2°p. con rovescio tetto in legno lasciato in vista.
Portone di ingresso	Note: inesistente
Scale	posizione: <b>a rampe parallele in c.a.</b> rivestimento: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone correlate all'età</b> Note: 2 vani scala di tipo aperti verso via Bergamo e delimitati sugli altri 3 lati da pareti delimitanti i locali abitativi.
Impianti	
Antenna collettiva	Note: inesistente
Antifurto	Note: inesistente
Antincendio	Note: inesistente
Ascensore	Note: non previsto

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	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

**Note generali impianti:** non è stato possibile accedere al tetto per verificare se installata o meno la linea vita per la quale non esiste depositato il progetto.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: **24/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione nuovo edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/02/2007 al n. di prot. 3183

Rilascio in data 16/04/2007 al n. di prot.

NOTE: costruzione nuovo fabbricato a 3 p.f.t. + interr. a destinazione residenziale con progetto a firma arch.OMISSIS con inizio lavori in data 20/12/2007 comunicato in data 17/12/2007 a prot. n.10687 previo assenso Commissione per il paesaggio espresso nella seduta 29.03.2007. Nell'istanza è segnalato che l'intervento verrà eseguito dall'impresa OMISSIS srl con sede in OMISSIS. Nella pratica vi è compiegata la Denuncia dei c.a. in data 11/03/2008 a prot.2147 con progetto a firma arch.Luca OMISSIS ed impresa OMISSIS con sede in OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di completamento opere nuova costruzione (doc.11/1)

Oggetto: Variante al P.d.C. 24/2007

Presentazione in data 05/07/2013 al n. di prot. 5298

NOTE: nella DIA vi sono compiegati gli stessi elab.di progetto a firma arch.OMISSIS e viene dichiarato il nuovo D.L. nell'arch. OMISSIS con studio in Lecco. Lo stesso con lettera 08.01.15 depositata in data 08.01.15 a prot.0086 ha rassegnato le dimissioni all'incarico. Al riguardo nell'incontro 06/03/2023 con il Resp. Edilizia Privata del Comune di Sotto il Monte, questi ha affermato che l'arch. OMISSIS avrebbe dovuto portare a termine i lavori, ma che di fatto, dal 05.07.13 al 08.01.15 -operatività dell'arch. OMISSIS - il cantiere è sempre rimasto inattivo e di conseguenza non vi sarebbero responsabilità in capo a questi (doc.11/2)

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Intero edificio a 3 p.f.t. + interr. tutt'ora in corso di costruzione.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Bergamo, 42**

#### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: quanto qui indicato è emerso dal contraddittorio con il Resp.Ufficio Edilizia Privata Com.di Sotto il Monte in più incontri, in quello del 28.03.23 e non ultimo quello in data 21.06.24 ed in particolare sarà necessario procedere alla demolizione del solaio che fa da corsello a copertura dei box in quanto, fuoriuscendo dal terreno per ca cm 70, non ha osservato il prescritto arretramento di ml 5,00 da confine rispetto al contiguo sedime stradale di propr.privata (doc.16/C). rispetto all'esistente sarà necessario depositare una SCIA in Sanatoria per regolarizzare le difformità tra l'autorizzato e la situazione esistente quali: 1) realizzata una diversa suddivisione delle U.I. e degli ambienti rispetto all'autorizzato; 2) con la presunta adozione dell'imp.di riscaldamento a pavimento, lo spessore dei solai indicato in cm.27 è stato elevato a cm.46ca il cui fatto ha comportato il rialzo delle quote pavimento finito a p.t., 1°p. e sottotetto e di conseguenza anche l'imposta del tetto ulteriormente rialzata; 3) la linea di gronda di entrambe le falde di tetto sono state rialzate: quella verso la via Bergamo è stata elevata da ml.2.35 a ml 2.82 e quella in lato opposto elevata da ml.2.05 a ml.2.35 elevando pertanto l'altezza del fabbricato su via Bergamo da ml.8.50ca a ml.9.40ca ed in lato opposto da ml.8.50ca a ml.9.10ca; 4) l'estradosso del solaio che ricopre gli ambienti interrati e spazi esterni oltre alla superf.coperta dell'edificio fuoriescono mediamente cm 80-90 rispetto al piano stradale ed ivi compreso il solaio che fa da copertura al corsello di accesso ai box che fuoriesce dal terreno di ca cm 70-80 e che non ha osservato il prescritto ml 5 di arretramento rispetto al confine; 5) per ovviare al rialzo di linea di gronda degli ambienti in sottotetto al 2°p. risulterebbe adottabile la posa in opera di idonea soffittatura per riportare l'altezza dei locali stessi in conformità all'autorizz. originaria; 6) con la diversa formazione delle varie U.I. a p.t. ed al 1°p.con il sottotetto vi sono degli ampi fori predisposti ad hoc per realizzarvi delle scale a chiocciola di collegamento tra i piani; 7) agli atti non risultano depositati: a) la Relazione Energetica di cui alla 10/91; b) il progetto linea vita; c) progetto impianti di cui alla L.46/1990; d) la Relazione sull'impatto acustico di cui alla L.447/1995. Infine, siccome il fabbricato è già stato realizzato non risulta depositato: e) il collaudo strutture in c.a.; f) il collaudo linea vita. Ovviamente tutte queste carenze andranno adempiute a cura e spese dell'Aggiudicatario i cui costi sono stati posti in detrazione.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: per regolarizzare le predette carenze documentali sopra esposte e per le difformità tra l'esistente e l'autorizzato sarà necessario effettuare un puntuale rilievo dello stato di fatto e di raffronto con l'autorizzato al fine di evidenziarne le difformità con i correlati elab.grafici. Siccome il 2° p. è stato autorizzato come accessori alle U.I. al 1°p. -che hai fini della presente rimarranno tali- e per evitare l'abbassamento



falde tetto è prevedibile che si debba realizzare una plafonatura per riportare la loro altezza utile a quanto autorizzato e può essere come traccia quella indicata nell'elab. grafico (doc.3).

Oneri di regolarizzazione	
- Oblazione + spese profess. ca € 20.000; - plafonatura ambienti al 2°p. € 15.000; - 3 professionisti per Certificazioni (doc.8/1,2,3) arr.te € 8.000; - marche da bollo e diritti segreteria ca € 500; - varie ed imprevisti € 1.500 compless. €	€ 45.000,00
costi per demolizione del solaio che oggi ricopre il corsello box	€ 20.000,00
<b>Totale oneri: € 65.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Intero edificio a 3 p.f.t. + interr. tutt'ora in corso di costruzione.  
Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Bergamo, 42**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Cons.Com.le 29/12/16
Zona omogenea:	di ristrutturazione edilizia "R1"
Norme tecniche di attuazione:	art.28 delle NTA prevedente un Ru di 0.40 mq/mq ed h.fabbr.9.20 (doc.9/2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	istanza di Sanatoria delle difformità
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	PRG mc 1.50/mq e PGT con Ru 0.40 mq/mq
Rapporto di copertura:	PRG 35%
Altezza massima ammessa:	PRG 9.50 e PGT 9.20
Volume massimo ammesso:	PRG mc 1.50/mq e PGT Ru 0.40 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Intero edificio a 3 p.f.t. + interr. tutt'ora in corso di costruzione.  
Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Bergamo, 42**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/12/1992 al 12/01/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di tras-

crizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/01/2007 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.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/11/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2340000; Importo capitale: € 1300000; Note: annotazione n.8917 del 18.12.12 (rinegoziazione di apertura di credito in conto corrente).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 13/02/0013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/0013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 71538; Importo capitale: € 70000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Ag.Territorio Bergamo in data 23/08/0022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Intero edificio a 3 p.f.t. + interr. tutt'ora in corso di costruzione

## 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 - Intero edificio a 3 p.f.t. + interr. tutt'ora in corso di costruzione

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sotto Il Monte Giovanni XXIII (BG), via Bergamo, 42**  
agli atti non risulta annotazione

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

### **Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 1000

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** verranno stipulati in seguito

**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:** agli atti non vi risultano annotazioni

**Avvertenze ulteriori:** agli atti non vi risultano annotazioni, salvo le Ordinanze del Com.di Sotto il Monte per la messa in sicurezza igienica del cantiere e problematica questa risolta nel marzo 2023 dall'impr. OMISSIS con costi sostenuti dalla Banca precedente.

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A - Intero edificio a 3 p.f.t. + interr. tutt'ora in corso di costruzione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

rilievo metrico in loco di controllo Slp esistenti con raffronto all'autorizzato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	907,00	1,00	907,00
Balconi	sup lorda di pavimento	128,80	0,33	42,50
Box e Cantine	sup lorda di pavimento	363,00	0,40	145,20
Cortile e Giardino	sup lorda di pavimento	401,00	0,10	40,10
Posti Auto Scoperti	sup lorda di pavimento	307,00	0,20	61,40
		<b>2.106,80</b>		<b>1.196,20</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: Intero Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

ritengo di escludere la suddivisione in Lotti perchè sarebbe irrazionale l'Asta delle singole U.I. ad oggi allo stato rustico.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: in corso di costruzione.

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

sintetica sulla base della consistenza dell'edificio e con applicazione dei prezzi correnti di mercato in zona.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Sotto il Monte ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Sotto il Monte Giovanni XXIII;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): FIMAA da € 1.600/mq ad € 1.800/mq

Case & Terreni da € 2.000/mq ad € 2.200/mq

OMI da € 1.000/mq ad € 1.400/mq

e mediamente:

- se ultimato € 1.300/mq

- siccome in fase di costruzione (-70%) € 390/mq ed arr.to € 400/mq

che potrebbe configurarsi nel solo costo di costruzione del fabbricato all'attualità;

Altre fonti di informazione: Agenzie locali.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A - Intero edificio a 3 p.f.t. + interr. tutt'ora in corso di costruzione. Fabbricato in corso di costruzione [C] Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), via Bergamo, 42

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 325.366,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	907,00	€ 400,00	€ 362.800,00
Balconi	42,50	€ 400,00	€ 17.000,00
Box e Cantine	145,20	€ 400,00	€ 58.080,00
Cortile e Giardino	40,10	€ 400,00	€ 16.040,00
Posti Auto Scoperti	61,40	€ 400,00	€ 24.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 478.480,00
precarietà e criticità detrazione del 20.00%			€ -95.696,00
stasi del mercato locale detrazione del 15.00%			€ -57.417,60
Valore corpo			€ 325.366,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 325.366,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 325.366,40

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Intero edificio a 3 p.f.t. + interr. tutt'ora in corso di costruzione	Fabbricato in corso di costruzione [C]	1.196,20	€ 325.366,40	€ 325.366,40

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 65.000,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 260.366,40

Valore diritto e quota € 260.366,40

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 260.366,40

**12.6 Regime fiscale della vendita**

dovrebbe essere soggetta ad IVA con le vigenti aliquote

**Allegati**

- doc.1: tavola d'inquadramento;  
 doc.2: rilievo di tutte le U.I. ricavate ai 4 piani dell'edificio con calcolo della Slp reale e virtuale;  
 doc.3: raffronto tra la situazione rilevata e l'autorizzata ed in particolare le difformità dei livelli ai vari piani ed il rialzo falde tetto;  
 doc.4/1: verbale n.1 di soprall.18.11.22 al quale non ha presenziato il leg.rappr. dell'Esecutata;  
 doc.4/2: racc.r.r. 04.11.22 di inizio operazioni al 18.11.22 ore 09.00 e restituita per compiuta giacenza;  
 doc.4/3: 35 fotografie riproducenti gli ambienti a p.t. e 1°p. con inaccessibilità al p.interrato e sottotetto;  
 doc.5/1: verbale n.2 del 24.02.23 per consegna cantiere all'impr. OMISSIS incaricata nella messa in sicurezza cantiere;  
 doc.5/2: dati di rilievo di tutte le U.I. ai vari piani;  
 doc.5/3: 35 fotografie significative riproducenti l'interno degli ambienti ai vari piani;  
 doc.6: estratto mappa e visura di partita dell'immobile con l'elab.planim. riprodotto i vari piani;  
 doc.7: ispezione ipotecaria 21.10.22 al nome di OMISSIS;  
 doc.8/1,2,3: preventivi dei professionisti per relazione L.10/91, collaudo strutturale e SCIA VVF;  
 doc.9/1: stralcio norme PRG approvato il 13.03.95 vigente alla data di rilascio P.d.C. 24/2007;  
 doc.9/2: stralcio NTA del PGT approvato il 18.02.11 e succ.Var.n.1 approvata il 29.12.16;  
 doc.10: P.d.C. 24/2007 del 16.04.07 per la costruzione dell'edificio in esame indicante l'inizio dei lavori in data 20.12.07 con le relative tavole di progetto a firma arch. OMISSIS;  
 doc.11/1: DIA 05/07/13 a prot.5298 con prog. e dir. lavori arch. OMISSIS per completare le opere della costruzione e compiegandovi le stesse tavole di progetto a firma arch. OMISSIS;  
 doc.11/2: lettera 08.01.15 a prot.0086 del 08.01.15 con la quale l'arch. OMISSIS rinuncia all'incarico;  
 doc.12: PEC Com.di Merate con Certificato di Residenza alla data attuale e storico;  
 doc.13: istanza 24.06.24 a chiarimenti e precisazioni con l'unito elab.grafico (doc.3.1);  
 doc.14: provv.17.07.24 con invito all'Esperto per documentare il contenuto dell'istanza 15.09.24;  
 doc.15: istanza 16.07.24 del Delegato dr. OMISSIS per sospendere asta 16.07.24;  
 doc.16: deposito documenti 06.09.24 con l'unita "tav.A" ed allegati A, B, C e D;  
 doc.17: stima demolizione solaio  
 Fasc.A - messa in sicurezza cantiere:  
 - lettera 28.01.21 del Com.di Sotto il Monte Giovanni XXIII per avviso di avvio proc.amm. criticità igienico sanitarie cantiere e che intima a OMISSIS di provvedere;  
 - Ordinanza n.2/2021 del 23.03.21 che ordina ai propr. dell'immobile la messa in sicurezza del cantiere;  
 - computo metrico per messa in sicurezza cantiere;  
 - prev.25.11.22 impr. OMISSIS per messa in sicurezza cantiere;  
 - prev.02.12.22 impr. OMISSIS per agg. preventivo messa in sicurezza cantiere;  
 - prev.02.12.22 impr. OMISSIS per messa in sicurezza cantiere;  
 - prev.24.11.22 impr. OMISSIS per preventivo messa in sicurezza cantiere;  
 - all.1: 23 fotografie scattate nel soprall.18.11.22 riproducenti le criticità del cantiere;  
 - all.2: 31 fotografie scattate nel soprall.24.02.23 riproducenti i lavori in corso di messa in sicurezza cantiere;  
 - all.3: 9 fotografie scattate nel soprall.06.03.23 riproducenti la fine dei lavori di messa in sicurezza cantiere;  
 - all.4: fattura 13/2023 dell'impr. OMISSIS i indicante il costo di messa in sicurezza cantiere;  
 - all.5: attestato 13.03.23 del Perito Estimatore di avvenuta messa in sicurezza cantiere.

30-09-2024



L'Esperto alla stima  
**Arch. Isabella Monti**