

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 635/2023**

**PROMOSSA DA**  
**OMISSIS - OMISSIS**

**CONTRO**  
**OMISSIS**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
**Dott.ssa MARIA MAGRI'**



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Roberto Di Noto  
**Studio in:** Via Carlo Cattaneo 12 - 24061 Albano S. Alessandro  
**Email:** robertodinoto@yahoo.it  
**Pec:** roberto.dinoto@ingpec.eu

Beni in **Vigolo (BG)**  
VIA CAMPI 10H

**INDICE****Lotto: 001 - LOTTO 1**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: ABITAZIONE .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: ABITAZIONE .....	7
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	13
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	13
Corpo: ABITAZIONE .....	13
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	13
Corpo: ABITAZIONE .....	13
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	14
Corpo: ABITAZIONE .....	14
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	14
Corpo:.....	14
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	14
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	15
Corpo: ABITAZIONE .....	15
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	16
Corpo: ABITAZIONE .....	16
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	16
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	16
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	17
Criterio di stima .....	17
Fonti d'informazione .....	17
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	19
Regime fiscale della vendita .....	19

## INFORMAZIONI PROCEDURA

---

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRÌ

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12-09-2024 alle 9.15

**Creditore Procedente:** OMISSIS - OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS (OMISSIS)

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

---

**Esperto alla stima:** Ing. Roberto Di Noto

**Data nomina:** 05-02-2024

**Data giuramento:** 09-02-2024

**Data sopralluogo:** 15-04-2024

**Cronologia operazioni peritali:**

15-02-2024 – ACCESSO AL FASCICOLO TELEMATICO E ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE VERSATA IN ATTI

04-03-2024 – REPERIMENTO STRALCI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – P.G.T.) E RELATIVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) DEL COMUNE DI PIAZZATORRE

12-04-2024 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - VISURE CATASTALI ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER

12-04-2024 – RICHIESTA TITOLO DI PROVENIENZA ARCHIVIO NOTARILE DI MILANO

12-04-2024 – RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI E ALLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA AL COMUNE DI VIGOLO

15-04-2024 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - ACQUISIZIONE PLANIMETRIE CATASTALI

15-04-2024 – ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

28-04-2024 – ACCERTAMENTI PRESSO AG. DELLE ENTRATE - ISPEZIONI IPOTECARIE E CONSULTAZIONE FORMALITA' ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER

30-04-2024 – COMUNE DI MONZA – RICHIESTA CERTIFICATO DI RESIDENZA E CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEBITORE ESECUTATO UFFICIO ANAGRAFE E DI STATO CIVILE COMUNE DI MONZA

06-05-2024 – ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA E CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEBITORE ESECUTATO DA UFFICIO ANAGRAFE E DI STATO CIVILE COMUNE DI MONZA

10-05-2024 – COMUNE DI VIGOLO – ACCESSO ATTI ED ACQUISIZIONE TITOLI EDILIZI EDIFICATORI RILASCIATI

17-05-2024 – ACQUISIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA UNITA' IMMOBILIARE DA ARCHIVIO NOTARILE DI MILANO

Beni in **Vigolo (BG)**  
VIA CAMPI 10H

## **Lotto: 001 - LOTTO 1**

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

**Identificativo corpo: ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vigolo (BG) CAP: 24060, VIA CAMPI N.10H**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: VEDOVA

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (C.F. OMISSIS)

foglio 13, particella 53, subalterno 701

indirizzo VIA BORTOLO COLOSIO N.2, piano TERRA / 1° PIANO / SOTTOTETTO, comune VIGOLO (BG)

categoria A/3, classe 2, consistenza 5 VANI, superficie 106, rendita € 296,96

Derivante da:

Atto notarile Pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ivaldi Riccardo, Notaio in Milano, del 05/11/2008 rep.

236855/17612, trascritto presso l'Agenda del Territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 12/11/2008 al n. 40690 di formalità.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nel fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima non è stato costituito un condominio

Confini:

- a nord con mappale 54, mappale 23 e sub. 1 al piano terra e sub.6 al piano primo;
- a est con mappale 55;
- a sud con mappale 96;
- a ovest con mappale 93.

Note: Nella visura catastale viene indicato come indirizzo Via Bortolo Colosio N.2 ma dalla toponomastica comunale risulta che l'unità immobiliare si trova in via Campi. N.10H

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Per il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima è stato identificato un unico lotto di vendita comprendente l'unico bene immobile pignorato che è un fabbricato situato nel Comune di Vigolo con destinazione d'uso è residenziale, costituito da n.3 piani fuori terra (P.T. - P. 1° - P.2°) e la cui edificazione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

L'unità immobiliare ricade in un contesto edilizio a destinazione residenziale, già edificato ed urbanizzato. Nello specifico, l'immobile ricade urbanisticamente nella zona che nel vigente piano di governo del territorio del Comune di Vigolo (adottato dal C.C. con delibera N.7 del 27.04.2010 e approvato dal C.C. con delibera N.15 del 07.11.2010) viene classificata come "Ambito dell'edilizia storica" (PGT – Piano delle regole – Analisi urbana – Tav. 1). In allegato si riporta uno stralcio del Piano di Governo del Territorio vigente (Allegato 7). Il fabbricato ricade poi anche nella zona che sempre nel vigente piano di governo del territorio del Comune di Vigolo è urbanisticamente soggetta al vincolo di "Tessuti Storici Consolidati". Gli interventi edilizi sugli edifici ricadenti in tale ambito sono disciplinati dagli Artt. 15 e 16 delle Norme tecniche di attuazione di cui si riporta sempre in allegato uno stralcio.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali è stato possibile reperire la documentazione, la quale viene sempre allegata alla presente perizia di stima (allegato 6), relativa ad alcuni interventi edilizi che sono stati effettuati negli anni precedenti.

L'assetto urbanistico attuale di Vigolo è caratterizzato da compatto nucleo abitato di tipo montano con case rustiche, vicoli selciati in saliscendi e passaggi sotto arcate. La presenza di vie quali: Via Castello, Via Torre richiamano la probabile esistenza in tempi remoti, di tali edifici. La torre è ancora visibile, seppur ristrutturata ad usi abitativi mentre per il castello non sono rimaste tracce.

#### PRESENZA STRUTTURE PUBBLICHE

L'unità immobiliare è vicino alle principali strutture pubbliche:

- ufficio postale;
- uffici comunali;
- scuole;
- farmacie.

#### MOBILITA' URBANA E INFRASTRUTTURE VIARIE

I collegamenti con il territorio sono assicurati:

- dalla presenza delle strade interne comunali;
- dalla presenza di strade provinciali;
- dalla presenza dei servizi di autotrasporto pubblico.

Di seguito si riportano le distanze stradali dai principali punti di interesse:

- distanza dal capoluogo di provincia: 50 Km
- distanza dall'autostrada A4, arteria stradale che collega importanti città del nord Italia: 40 Km (casello autostradale di Seriate);
- distanza dall'aeroporto internazionale Orio al Serio di Bergamo: 50 Km.

#### PUNTI DI INTERESSE E ATTRAZIONI TURISTICHE

Il paese, grazie alla sua invidiabile posizione geografica, offre un gran numero di attrazioni dal punto di vista naturalistico. Numerosi prati adibiti a pascolo, pinete e cascate recentemente ristrutturate garantiscono, oltre a una bella visuale del panorama, una grande risorsa data dal turismo. In questo contesto si possono compiere un gran numero di escursioni adatte ad ogni tipo di esigenza: sia semplici passeggiate che percorsi impegnativi, fino alla possibilità di utilizzare proficuamente la mountain bike.

Degni di nota sono gli edifici sacri presenti sul territorio. In primo luogo, è possibile ammirare la chiesa parrocchiale dedicata all'Assunzione di Maria, edificata nel XVIII secolo in luogo di un precedente edificio di culto e più volte ristrutturata. In essa sono racchiuse opere di Antonio Cifrondi e di Umberto Marigliani, con un bell'altare in marmo nero, opera della famiglia Manni. La chiesa è sede dell'omonima parrocchia afferente al vicariato di Predore, diocesi di Bergamo. Il campanile ospita un concerto in reb3, fuso da D. D'Adda nel 1953. Sono inoltre presenti la chiesa di San Rocco, risalente al XVII secolo, e il santuario della Madonna di Loreto. Conosciuto anche come Madonna del Dosso, a causa della sua posizione fuori dal centro abitato in prossimità di un piccolo colle, venne edificato agli inizi del XIX secolo.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:**

- SERVIZI PUBBLICI GENERALI (MEDIOCRE)
- CENTRI SPORTIVI (MEDIOCRE)
- ATTIVITA' COMMERCIALI (MEDIOCRE)
- SANITA' E SERVIZI ASSISTENZIALI (BASSA)
- SERVIZI EDUCATIVI E SCOLASTICI (MEDIOCRE)
- SERVIZI CULTURALI (BASSA)
- FARMACIE COMUNALI (MEDIOCRE)
- SICUREZZA PUBBLICA (NORMALE)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago d'Iseo.

**Attrazioni storiche:** Edifici sacri presenti sul territorio.

**Principali collegamenti pubblici:**

- SERVIZI PRIVATI AUTOBUS 1 Km
- AEROPORTO INTERNAZIONE ORIO AL SERIO 50 Km

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE



## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **ABITAZIONE**

**DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'unità abitativa, a destinazione residenziale e non di lusso, ha una superficie di circa 106 mq, si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano primo e secondo), catastalmente è composta da 5 vani e accessori ed è composta dai seguenti locali:

- cucina, cantina e cortile al piano terra;
- disimpegno, due camere e bagno al piano primo;
- soffitta al piano secondo.

All'immobile si accede per mezzo di un camminamento pedonale a fondo chiuso che parte da via dei Campi. L'unità immobiliare non è dunque direttamente raggiungibile con auto.

**FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE****SOLAI - PARETI PERIMETRALI - DIVISORI INTERNI**

Il solaio dell'appartamento, i muri perimetrali e i divisori interni si presentano intonacati e tinteggiati. Le murature del locale cucina al piano terra, alcune murature al piano primo e alcuni solai sempre al piano primo risultano rivestiti in legno.

**PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI**

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica. Anche il rivestimento del bagno risulta realizzato con piastrelle di ceramica.

**SERRAMENTI INTERNI – SERRAMENTI ESTERNI - SISTEMA OSCURANTE**

Le porte interne sono in legno. I serramenti sono in legno. La porta di ingresso dell'unità abitativa è in legno.

**IMPIANTO IDRICO – IMPIANTO PER LA PRODUZIONE ACQUA CALDA PER USO SANITARIO (ACS) – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

L'impianto idrico è del tipo sottotraccia. Nel locale bagno al piano primo risulta installato uno scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda per uso sanitario. L'unità abitativa risulta sprovvista di impianto di riscaldamento. Non è nota la tipologia del materiale con cui è stata realizzata la rete di distribuzione (tubi in ferro zincato, tubi in polipropilene) dell'impianto idrico ma, data l'epoca di costruzione dell'unità abitativa, si ritiene che sia realizzata con tubi di ferro.

Per l'impianto non risulta disponibile alcuna documentazione (dichiarazioni di conformità, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria).

**IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e risulta vetusto. Il numero dei punti luce e delle prese è insufficiente e la qualità delle placche è scarsa. Non risulta disponibile per l'impianto alcuna documentazione (dichiarazione di conformità ed interventi di manutenzione ordinaria).

**ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE NATURALE**

Sono presenti aperture verso l'esterno nel locale cucina al piano terra, nella camera posta sul lato sud al piano 1° e nel locale bagno al piano 1° che assicurano direttamente una certa illuminazione e aerazione dei locali. Si tratta di aperture di limitata dimensione. È presente un'apertura anche nell'altra camera al piano primo ma questa non dà verso l'esterno e non sono presenti aperture nel locale cantina al piano terra.

**DIRITTI – ACCESSORI – PERTINENZE**

All'unità immobiliare oggetto di stima compete a norma di legge e per destinazione la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del complesso edilizio, sugli enti comuni dell'intero fabbricato. Il trasferimento di proprietà comprenderà, pertanto, la proprietà pro quota ai sensi del ex art. 1117 c.c. degli enti, degli impianti e delle parti comuni del fabbricato in cui ricade.

Il trasferimento di proprietà del compendio immobiliare pignorato avverrà con tutti i diritti, accessori e pertinenze, con ogni servitù attiva e passiva esistente e nascente da titoli validi e dallo stato dei luoghi, che la parte acquirente dichiarerà di ben conoscere e comunque di accettare, nulla escluso o riservato alla parte alienante, ancorché nella perizia non dichiarato o non noto.

La vendita verrà eseguita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, conosciuto ed accettato dal futuro acquirente, così come pervenuto al debitore esecutato con atto notarile Pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ivaldi Riccardo, Notaio in Milano, del 05/11/2008 rep. 236855/17612, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-servizio di



Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 12/11/2008 al n. 40690 di formalità, delle cui pattuizioni e convenzioni particolari, ivi contenute e richiamate il futuro acquirente si dichiarerà edotto e consenziente e che si hanno qui per riportate e trascritte.

Superficie complessiva di circa mq **106,00**

È posto al piano: TERRA / PRIMO / SECONDO

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1° settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10H; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,25

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

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:**

Dal sommario esame a semplice vista, l'abitazione presenta delle condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) scarse/pessime e presenta uno stato di degrado importante. L'unità immobiliare sconta la normale vetustà ma sono vistosi i segni della mancanza di un'adeguata manutenzione dato che l'unità immobiliare si trova in stato di totale abbandono. Nel corso del sopralluogo eseguito sono stati rilevati segni di pregressi fenomeni infiltrativi in corrispondenza dei locali al piano primo, segni di distacco dell'intonaco sulle murature esterne, precarie condizioni del canale di gronda della copertura, precarie condizioni della copertura in legno. L'unità immobiliare necessita di un intervento di ristrutturazione.

Finiture dell'immobile: scarse

Esposizione dell'immobile: Normale

Luminosità dell'immobile: Mediocre

Panoramicità dell'immobile: Normale

Classe Energetica: Scarsa

Si riporta di seguito nello specifico lo stato di manutenzione e di conservazione per i vari componenti edilizi.

**Pareti e soffitti**

Nel corso del sopralluogo in alcuni punti del soffitto e delle murature perimetrali è stata riscontrata la presenza di segni di pregressi fenomeni infiltrativi. Le pareti ed i soffitti si presentano in condizioni scarse: più del 75 % della superficie presenta necessità di tinteggiatura.

Stato di conservazione: scarso.

**Pavimentazioni e rivestimenti**

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è mediocre in quanto meno del 30% della superficie presente necessita la sostituzione.

Stato di conservazione: mediocre.

**Infissi interni ed esterni**

Gli infissi interni si presentano in condizioni scarse. Anche gli infissi esterni si presentano nel complesso in condizioni scarse: più del 50% della dotazione presente necessita la sostituzione.

Stato di conservazione: scarso.

**Copertura**

La copertura si presenta in condizioni scarse. Gli elementi in legno presentano problemi di marcescenza che ne pregiudicano la durabilità. Il canale di gronda in lato sud realizzato in lamiera presenta notevole ossidazione e risulta fissato in maniera precaria.

**Impianto idrico – Impianto produzione ACS**

L'impianto idrico, l'impianto di produzione dell'acqua calda per uso sanitario sono vetusti e scontano l'obsolescenza tecnologica. Da verificare lo stato interno delle tubazioni con cui è stata realizzata la rete di distribuzione idrica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento degli impianti e gli eventuali interventi da eseguire.

Stato di conservazione: scarso.

**Impianto elettrico**

L'impianto elettrico è vetusto e sconta l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto



elettrico e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza dell'impianto e gli eventuali interventi di adeguamento da eseguire.  
Stato di conservazione: scarso.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>Ante in legno</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>Legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>Mediocre</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>Mediocre</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>Sottotraccia e a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>Certificazione di conformità non presente</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> rete di distribuzione: <b>Non noto</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>Dichiarazione di conformità non disponibile</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non noto
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Nel corso dell'accesso agli uffici comunali non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico esistente.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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









**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: PRATICA DEL. 27/06/1992 - PROT. 1451/14/92**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: LAVORI DI SISTEMAZIONE COPERTURA E FORMAZIONE PORTA

Oggetto: Manutenzione

Presentazione in data 26/06/1992 al n. di prot. 1451/14/92

Rilascio in data 27/06/1992 al n. di prot.

**Numero pratica: PRATICA DEL 26/06/1993 PROT. 17/1587/93**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: LAVORI DI FORMAZIONE DI UNA VERANDA IN LEGNO AL PRIMO PIANO

Oggetto: Costruzione esistente

Presentazione in data 05/06/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1993 al n. di prot.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: ABITAZIONE.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vigolo (BG) CAP: 24060, VIA CAMPI N.10H**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: ABITAZIONE.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vigolo (BG) CAP: 24060, VIA CAMPI N.10H**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Adottato dal C.C. con delibera N.7 del 27.04.2010 Approvato dal C.C. con delibera N.15 del 07.11.2010
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vigolo (BG) CAP: 24060, VIA CAMPI N.10H**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, sono state effettuate specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio e a seguito di tali indagini non è stata constatata la presenza di difformità con le planimetrie catastali mentre è stata riscontrata una difformità fra l'indirizzo indicato nella visura catastale e quello risultante dalla toponomastica comunale. È necessario procedere alla correzione del dato mediante la presentazione di una richiesta di correzione nella banca dati del Catasto.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/05/1994.** In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS dal 11/05/1994 al 05/11/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PASSARI, in data 11/05/1994, ai nn. 930092/15142; registrato a BRENO, in data 30/05/1994, ai nn. 705; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO, in data 02/06/1994, ai nn. 11810/16319.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/11/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO IVALDI RICCARDO, in data 05/11/2008, ai nn. 236855/17612; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO, in data 12/11/2008, ai nn. /40690.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 18/01/2024 ai nn. 2806/1892.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE

## 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:** ABITAZIONE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA CAMPI N.10H**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**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:** Nessuna

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** L'immobile non ricade in un complesso condominiale.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Nel corso dell'accesso agli atti non è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Per l'immobile oggetto di stima non è stato reperito alcun attestato di certificazione energetica

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.



**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** ABITAZIONE**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata dallo scrivente sulla base della planimetria catastale, delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e sulla base dei rilievi effettuati a campione in occasione del sopralluogo. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale e che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché 1/2 delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SUPERFICIE	sup lorda di pavimento	106,00	1,00	106,00
		<b>106,00</b>		<b>106,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2023

Zona: VIGOLO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 690

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Considerate le caratteristiche e la conformazione del bene pignorato, lo scrivente ritiene che non sia possibile effettuare una divisione. Eventuali frazionamenti, infatti, comporterebbero un deprezzamento del valore dei beni, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione degli stessi.

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero****Opponibilità ai terzi: NO**

Note: All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera. Da parte del custode giudiziario nominato è stato effettuato un accesso forzoso ed è stata sostituita la serratura della porta di accesso al piano terra.

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

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Nella valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione di impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto, infine, della situazione economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Vigolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatori del mercato immobiliare: Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Bergamo e Provincia  
 Agenzie Immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili con stato conservativo normale:  
 - Valore di mercato minimo 590 €/mq  
 - Valore di mercato massimo 690 €/mq

A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 774 al metro quadro, con una diminuzione del 2,27% rispetto a Maggio 2023 (792 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Vigolo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2023, con un valore di € 803 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 594 al metro quadro.;

Altre fonti di informazione: Portale Aste Tribunale di Bergamo per immobili in zona  
 O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'agenzia del Territorio  
 Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare  
 Siti internet: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) / [www.idealista.it](http://www.idealista.it).

**12.3 Valutazione corpi:****ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]  
Vigolo (BG), VIA CAMPI 10H**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.315,00.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare un valore pari a €/mq 450,00.

Nell'adottare l'importo unitario sopracitato si è tenuto conto, in particolare, di quanto di seguito riportato.

Vetustà delle unità immobiliari – Stato di conservazione e manutenzione.

Le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono sufficienti e scontano la normale vetustà

Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERFICIE	106,00	€ 450,00	€ 47.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.700,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -2.385,00
Valore corpo			€ 45.315,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.315,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.315,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	106,00	€ 45.315,00	€ 45.315,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.531,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore	€ 0,00

alla vendita:

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

Arrotondamento € -33,50

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 40.750,00

Valore diritto e quota € 40.750,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **40.750,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino ed essendo il debitore esecutato un soggetto privato, il trasferimento dell'unità immobiliare pignorata è un'operazione fuori campo IVA.

**Allegati**

- 1 DOCUMENTAZIONE DEBITORE ESECUTATO
- 2 TITOLO DI PROVENIENZA
- 3 VISURE CATASTALI STORICHE
- 4 PLANIMETRIE CATASTALI
- 5 PLANIMETRIA UNITA IMMOBILIARE
- 6 PRATICHE EDILIZIE E TITOLI ABILITATIVI
- 7 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA – STRALCIO PGT
- 8 ISPEZIONI IPOTECARIE
- 9 ISPEZIONI IPOTECARIE – FORMALITA'
- 10 RILIEVO FOTOGRAFICO

12-06-2024




In Fede

Dott. Ing. Roberto Di Noto