

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 611/2023**

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Dario Zamboni  
**Codice fiscale:** ZMBDRA71B22Z133C  
**Studio in:** Passaggio Canonici Lateranensi 12 - 24121 BERGAMO  
**Telefono:** 035-704018  
**Email:** dario.zamboni@bendottizamboni.it  
**Pec:** dario.zamboni@geopec.it

Beni in **Osio Sopra (BG)**  
Località/Frazione  
Borgo Antica Fornace, 21

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento con box

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Appartamento Piano Primo con box .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: Appartamento Piano Primo con box .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	6
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	6
Corpo: Appartamento Piano Primo con box .....	6
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	6
Corpo: Appartamento Piano Primo con box .....	7
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	8
Corpo: Appartamento Piano Primo con box .....	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> .....	10
Corpo: Appartamento Piano Primo con box .....	10
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	11
Corpo: Appartamento Piano Primo con box .....	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. BRUNO CONCA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 09-10-2024 alle 10:10

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Dario Zamboni

**Data nomina:** 16-02-2024

**Data giuramento:** 28-02-2024

**Data sopralluogo:** 29-04-2024

**Cronologia operazioni peritali:** Ispezioni catastali aprile 2024 Ispezioni ipotecarie aprile-giugno 2024 Accesso atti al Comune di Osio Sopra - nessun riscontro dal Comune alla data di deposito della perizia Sopralluoghi: 29 aprile 2024

Beni in **Osio Sopra (BG)**  
Borgo Antica Fornace, 21

## **Lotto: 001 - Appartamento con box**

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

**Identificativo corpo: Appartamento Piano Primo con box.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Borgo Antica Fornace, 21**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (deriva dall'atto 1) . 2. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a OMISSIS (MI) il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (deriva dall'atto 1) . 1. Atto del 03/04/2007 Pubblico ufficiale SICO ERNESTO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 41279 - COMPRAVENDITA Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale OSIO SOPRA (G159) (BG) Foglio 1 Particella 537 Subalterno 732, foglio 8, particella 537, subalterno 732, indirizzo Via Fratelli Maccarini SN, piano 1, comune Osio Sopra, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,0 vani, superficie Totale: 74 m2 Totale escluse aree scoperte b): 71 m2, rendita € € 351,19  
Derivante da: > VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/09/2021 in atti dal 23/09/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 30/2021) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 1

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non precisati

Confini: NORD vista su cortile a Piano Terra e parte su sub.818 vano scala comune, EST sub.818 vano scala comune e sub. 731 a.u.i., SUD vista su cortile a Piano Terra e parte su e sub. 731 a.u.i., OVEST vista su cortile a Piano Terra

Note: parti comuni, da elaborato planimetrico: sub. 818 via fratelli maccarini SN T-1 - 2-S1 BCNC AI SUB. DAL 725 AL 736 - SCALA E LOC. MACCHINE sub. 823 via fratelli maccarini SN S1 BCNC AI SUB. 701,703,704,706,707,708, E DAL 711 AL 736, DAL 749 AL 775, DAL 777 ALL' 800, DALL' 834 ALL' 837 E 839 - DISIMPEGNI,LOC. CONT. E IMMOND. sub. 826 via fratelli maccarini SN T BCNC AI SUB. DAL 713 AL 736 - CONT. METANO sub. 831 via fratelli maccarini SN T BCNC AI SUB. 701,703,704,706,707,708, DAL 711 AL 775, DAL 777 ALL' 813, DALL' 834 AL 837 E DAL 839 AL 855 - PIAZZA sub. 838 via fratelli maccarini SN T BCNC AI SUB.706, DAL 713 AL 736, 836, 837 E 839 - VIALETTO D'INGRESSO.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (deriva dall'atto 1) . 2. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a OMISSIS (MI) il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (deriva dall'at-

to 1) . 1. Atto del 03/04/2007 Pubblico ufficiale SICO ERNESTO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 41279 - COMPRAVENDITA Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale OSIO SOPRA (G159) (BG) Foglio 1 Particella 537 Subalterno 732, foglio 8, particella 537, subalterno 758, indirizzo Via Fratelli Maccarini SN, piano S1, comune Osio Sopra, categoria C/6, classe 3, consistenza 33 m2, superficie Totale: 37 m2, rendita € € 52,83

Derivante da: > VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/09/2021 in atti dal 23/09/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 30/2021) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 1

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non precisati

Confini: NORD sub.822 corseello comune, EST terrapieno, verso rampa d'accesso, SUD terrapieno, OVEST sub.759 a.u.i.

Note: parti comuni, da elaborato planimetrico: sub. 822 via fratelli maccarini SN T-S1 BCNC AI SUB. DAL 749 AL 775, DAL 777 ALL' 800 E SUB. 835 - CORSELLO E RAMPA sub. 823 via fratelli maccarini SN S1 BCNC AI SUB. 701,703,704,706,707,708, E DAL 711 AL 736, DAL 749 AL 775, DAL 777 ALL' 800, DALL' 834 ALL' 837 E 839 - DISIMPEGNI,LOC. CONT. E IMMOND. sub. 831 via fratelli maccarini SN T BCNC AI SUB. 701,703,704,706,707,708, DAL 711 AL 775, DAL 777 ALL' 813, DALL' 834 AL 837 E DAL 839 AL 855 - PIAZZA

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

NON CORRIPONDONO \* attenzione numero di foglio errato da visura > VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/09/2021 in atti dal 23/09/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 30/2021) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 1

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento Piano Primo con box**

Il fabbricato residenziale in cui si trova l'u.i. oggetto della presente è di tipo condominiale, edificato nel centro di Osio Sopra, epoca costruttiva 2005/2007, a seguito di Piano di Recupero.

L'appartamento, posto al piano primo, con accesso da scala (con ascensore) e area comune esterna, è così composto:

soggiorno con zona cottura e balcone, disimpegno, bagno e due camere di cui una con balcone.

.

Caratteristiche dell'u.i.,

- intonaco a civile tinteggiato;
- serramenti in legno con ante esterne oscuranti in legno;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio;
- climatizzazione con split nel soggiorno.

Completa la proprietà box al piano interrato, con pavimento in ceramica e basculante automatizzata. All'interno è presente un ambiente ripostiglio separato.

Stato di manutenzione: l'appartamento e il box si trovano in buono stato di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **116,50**

E' posto al piano: primo (appartamento) e interrato (box)

L'edificio è stato costruito nel: 2005-2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.71 (appartamento) e 2.33 (box)

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

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005/2007
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a radiatori
Stato impianto	normale esercizio
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005/2007
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento Piano Primo con box.  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Borgo Antica Fornace, 21**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si è provveduto ad effettuare richiesta di accesso atti c/o il Comune di Osio Sopra in data 12 aprile 2024. Alla data di redazione del presente documento e nonostante diversi solleciti, il Comune non ha dato alcun riscontro a tale richiesta, pertanto non è stato possibile effettuare le verifiche edilizie del caso. Dall'atto notarile di acquisto si possono rilevare le seguenti pratiche elencate: > costruzione fabbricati originari ante '67 > ristrutturazione e costruzione del complesso immobiliare realizzato in virtù di: - Permesso di Costruire n.887/2004 del 20.07.2004 - DIA 1^ variante prot. 21.11.2005 - DIA 2^ variante prot. 12.05.2006 - DIA prot. 17.05.2006 - DIA prot. 09.06.2006 lavori iniziati in data 16.05.2005 lavori ultimati (lotti 7 e 8) in data 26.03.2007 con contestuale domanda del certificato di agibilità.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento Piano Primo con box.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Borgo Antica Fornace, 21**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	La variante n. al PGT è stata adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 21/12/2018 e successivamente approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 27/03/2019, con Deliberazione di
Ambito:	Tessuti storici consolidati: interventi nell'ambito di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18 Tessuti storici consolidati: interventi nell'ambito di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione 1. Gli interventi di cui al presente articolo sono individuati nella tavola 4 del Piano delle Regole e gli ambiti di riferimento sono definiti come Zone di Recupero ai sensi della Legge 5.8.78 n° 457. 2. Nel Centro Storico sono ammesse le operazioni di cui al 1° comma lettere a b c d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché gli interventi di cui alle lettere e) ed f) ove previsti dai gradi di intervento di cui al successivo art. 19. 3. Gli interventi di cui alla lettera f) potranno essere previsti solo mediante la preventiva presentazione di Piano di Recupero o di un Programma Integrato di Intervento, di cui agli artt. 87 e seguenti della LR 12/2005. 4. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti: - alla salvaguardia dell'assetto morfologico; - alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie; - alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolare modo per i fronti edilizi. 5. Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni purché avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza e purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate e vengano mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne, mentre, laddove queste possano essere sostituite ai sensi delle disposizioni di cui al successivo art 19, gli interventi siano coerenti con i caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona. 6. Soluzioni architettoniche innovative e demolizioni e ricostruzioni saranno ammissibili solo se previste all'interno della normativa dei Piani Attuativi. 7. Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta la realizzazione di portici da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico. 8. Non è ammesso l'insediamento di attività artigianali moleste o nocive per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza, di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza purché non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali e siano coerenti con i caratteri urbani ed edilizi del contesto. 9. Sino all'approvazione dei Piani Attuativi, ove siano previsti, sono ammesse solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro, con esclusione di ampliamenti, ove ammissibili, e ricostruzioni. 10. All'interno dei singoli lotti edificati presenti nel Tessuto Storico Consolidato non è consentita la realizzazione di box nelle aree esterne agli edifici, fatta salva la possibilità per gli interventi che prevedono la conservazione delle strutture edilizie esistenti indipendentemente dal grado di intervento attribuito dal successivo art. 19. 11. In tal caso potrà essere proposta la realizzazione di box esterni, anche fuori terra nella quantità massima di uno per unità immobiliare residenziale con slp max di 15 mq, alle seguenti condizioni: a. che non vengano modificati i caratteri dell'impianto di giardini con valenza ambientale, b. che le superfici eventualmente occupate non superino comunque il 20% dell'area libera dell'edificazione, c. che risulti la reale impossibilità della realizzazione in sottosuolo. d. che vengano realizzati con tipologie edilizie e materiali coerenti con i caratteri dell'edilizia di antica formazione. I box di cui al presente comma sono

	soggetti a Permesso di Costruire convenzionato e dovranno essere preventivamente assoggettati al Progetto Preliminare di cui al precedente art. 12 12. Ai sensi dell'art. 4 bis della L.R. 02/02/2006, n°6, all'interno del nucleo di antica formazione così come delimitato nella tavole 3 del PdR non sono ammesse le attività di sale giochi, bingo, sexy shop e simili in quanto si considerano in contrasto con la tutela dei valori storici ed ambientali del centro storico. . Art. 19 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione 1. La tavola degli interventi sull' edilizia di antica formazione individua gli interventi ammessi sugli edifici di cui al presente articolo. 2. Essi sono: [omissis] GRADO 4° EDIFICI CHE DETERMINANO I CARATTERI PERCETTIVI DELLE CORTINE EDILIZIE DI ANTICA FORMAZIONE, ORIGINARIAMENTE SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE 1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c della L.R. 12/2005 . 2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non è ammessa la demolizione con ricostruzione: prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture. 3. Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale. 4. Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne. [omissis]
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	vedasi N.T.A. del PGT

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento Piano Primo con box.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Borgo Antica Fornace, 21**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Box sub.758 rilevato in aggiunta un tavolato di separazione per zona ripostiglio. Altezza rilevata m 2.33 in luogo dei dichiarati m 2.40 su scheda catastale

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

Descrizione delle opere da aggiornare: vedasi diffomità

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale	€ 450,00
Diritti catastali	€ 50,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Note: Gli importi si intendono oltre cassa previdenziale e IVA, ove applicabili.

### Conformità catastale:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appartamento sub.732 rilevato un contro-tavolato nel soggiorno, diverso sviluppo muratura perimetrale balcone sud-ovest, diversa posizione tavolato di delimitazione zona cottura. Regularizzabili mediante: Variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

Descrizione delle opere da aggiornare: vedasi difformità

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale	€ 450,00
Diritti catastali	€ 50,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Note: Gli importi si intendono oltre cassa previdenziale e IVA, ove applicabili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Indirizzo errato per entrambi le uu.ii., allo stato di fatto Borgo Antica Fornace, civ.21 per l'appartamento

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/04/2000 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Comune G159 - OSIO SOPRA (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 3 Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 4 Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 5 Comune G159 - OSIO SOPRA (BG) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 537 Subalterno 1 Foglio 9 Particella 542 Foglio 9 Particella 553

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/11/2005 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Comune G159 - OSIO SOPRA (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 3 Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 4 Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 5 Comune G159 - OSIO SOPRA (BG) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 537 Subalterno 1 Foglio 9 Particella 542 Foglio 9 Particella 553

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/04/2007 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.

Note: Comune G159 - OSIO SOPRA (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 732 Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 758

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/11/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di convenzione matrimoniale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Comune G159 - OSIO SOPRA (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 732 Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 758

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/03/2012 al. In forza di costituzione diritti reali - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Comune G159 - OSIO SOPRA (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 831 Natura E - ENTE COMUNE

**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 contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 03/04/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/04/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 243.000,00; Importo capitale: € 135.000,00; Note: Comune G159 - OSIO SOPRA (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 732 Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 758.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 03/04/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/04/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 243.000,00; Importo capitale: € 135.000,00; Note: Comune G159 - OSIO SOPRA (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 732 Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 758.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data 27/06/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 88.019,26; Importo capitale: € 44.009,63; Note: Comune G159 - OSIO SOPRA (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 732 Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 758 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 15/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/05/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 10.000; Importo capitale: € 2.967; Note: Comune G159 - OSIO SOPRA (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 732 Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 758 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/01/2024 ai nn. OMISSIS; G159 - OSIO SOPRA (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 732 Sezione urbana - Foglio 1 Particella 537 Subalterno 758 . \* attenzione numero di foglio errato da visura > VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/09/2021 in atti dal 23/09/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 30/2021) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 1.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento Piano Primo con box

## 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 Piano Primo con box

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG), Borgo Antica Fornace, 21**

non noti

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Bilancio consuntivo 2022-2023 € 1.819,17, bilancio preventivo 2023-2024 € 1.707,05 .

**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:** Alla data del 25/06/2024 risultano scadute rate pari a 5.381,87 Euro.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 19,47 da riparto condominiale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non noti

**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 noto

**Avvertenze ulteriori:** non noti

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento Piano Primo con box**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici da rilievo per l'appartamento e catastale per il solaio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano 1- appartamento	sup lorda di pavimento	71,50	1,00	71,50
Piano 1- balconi	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
Piano S1 - box	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
		<b>116,50</b>		<b>111,14</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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non necessita di divisione

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Opponibilità ai terzi: SI****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

La stima è del tipo parametrica semplificata, ottenuta attribuendo all'immobile un valore a mq di superficie commerciale in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

La valutazione è stata ottenuta tramite la consultazione dei valori OMI e di siti e bollettini accreditati.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati OMI - 2023 semestre 2  
Listino F.I.M.A.A. Bergamo 2023

sito web Immobiliare.it e altri;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI - Anno 2023 - Semestre 2  
 Provincia: BERGAMO Comune: OSIO SOPRA Fascia/zona:Centrale/CENTRO ABITATO  
 Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale  
 > Abitazioni di tipo economico - Normale - €/mq 830/1000  
 > Abitazioni civili - Normale - €/mq 1050/1400  
 > Box - Normale - €/mq 540/660  
 > Ville e Villini - Normale - €/mq 1300/1600

-----  
 Listino F.I.M.A.A. Osio Sopra 2023

> Appartamenti Nuovo cl.A ( fino a 5 anni) - €/mq 1.500/1.800  
 > Appartamenti Recenti ( da 5 a 20 anni) - €/mq 900/1.300  
 > Appartamenti Datato ( da 21 a 50 anni) - €/mq 500/800  
 > Appartamenti Da Ristrutturare ( interno-esterno) - €/mq 100/300  
 > Box 10/15.000

-----  
 Immobiliare.it

prezzo medio di vendita maggio 2024 €/mq 1.572

### 12.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento Piano Primo con box. Abitazione di tipo civile [A2] Osio Sopra (BG), Borgo Antica Fornace, 21

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.673,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano 1- appartamento	71,50	€ 1.450,00	€ 103.675,00
Piano 1- balconi	2,64	€ 1.450,00	€ 3.828,00
Piano S1 - box	37,00	€ 410,00	€ 15.170,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.673,00
Valore corpo			€ 122.673,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 122.673,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 122.673,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Piano Primo con box	Abitazione di tipo civile [A2]	111,14	€ 122.673,00	€ 122.673,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.267,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
arrotondamento	€ -5,70

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale	€ 109.400,00
Valore diritto e quota	€ 109.400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 109.400,00
---	--------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La cessione del fabbricato, nello stato di fatto, essendo di proprietà di privati "persone fisiche" è esente da iva ai sensi del D.P.R. 633/72 e s.m.i.

**Allegati**

- documentazione fotografica
- estratti google maps di inquadramento
- visure catastali
- estratto di mappa catastale, planimetrie ed elaborato planimetrico
- risultanze d'ispezione ipotecaria completa di note
- estratto di PdR (PGT comunale) planimetria, legenda e NTA
- concessioni edilizie ed elaborati grafici allegati all'ultima variante
- documentazione condominiale
- certificato di stato civile esecutato/i

26-06-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Dario Zamboni**

