

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. [REDACTED]

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. [REDACTED]



## 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 **Solto Collina (BG)**  
Località/Frazione **Esmate**  
via Monte Clemo n.23

## INDICE

### **Lotto: 001 - Fabbr. unifamiliare a p.Terra e 1° + Sottotetto non abitabile + area pertinenziale**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. [REDACTED]  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12-11-2024 alle 09:15  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Isabella Monti  
**Data nomina:** 27-06-2024  
**Data giuramento:** 05-07-2024  
**Data sopralluogo:** 19-09-2024

**Cronologia operazioni peritali:** In conformità all'incarico ho proceduto per i succitati beni nei seguenti adempimenti:

- accesso al sito internet del Comune di Solto Collina per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- accesso al Comune di Solto Collina per consultazione e acquisizione copie pratiche edilizie;
- accesso all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) attraverso il servizio "SISTER", per reperire in particolare: a) Catasto: estratto di mappa, visure storiche -sia al catasto terreni (C.T.) che al nuovo catasto edilizio urbano (N.C.E.U.)- e planimetrie di tutti i beni oggetto di Procedura. b) Conservatoria: visura delle formalità degli Esecutati e delle U.I. oggetto di Procedura.
- sopralluogo in data 19.09.2024 presso le U.I. in Solto Collina oggetto di procedura, con accesso, ispezione, rilievo strumentale e scatti fotografici, nonché accertamento delle tipologie costruttive, della consistenza materica e dello stato di conservazione delle U.I..

Beni in **Solto Collina (BG)**  
Località/Frazione **Esmate**  
via Monte Clemo n.23

## **Lotto: 001 - Fabbr. unifamiliare a p.Terra e 1° + Sottotetto non abitabile + area pertinenziale**

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

**Identificativo corpo: Fabbr. unifamiliare a p.Terra e 1° + Sottotetto non abitabile + area pertinenziale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Esmate, via Monte Clemo n.23**

Note: L'edificio insiste sul mp.29, censito al Catasto Terreni come Ente Urbano di mq.510.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non esegutati: Nessuno**

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] - proprietà per 1/1., foglio ES/6, particella 6, subalterno 703, scheda catastale Dichiarazione protocollo n.BG0291184 del 04.12.2012, indirizzo via Monte Clemo 23, piano Terra, 1° e Sottotetto, comune Solto Collina, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7, superficie mq.212, rendita € € 596,51

**Derivante da:** Atto di compravendita del 27.02.2012 a rep.n.64650/43695 not. [REDACTED].

**Confini:** Fabbricato unifamiliare a p.Terra, 1° e sottotetto con area di pertinenza, da nord ruotando in senso orario: altra propr. al mp.27, via monte Clemo, altre propr. ai mpp.2311 e 28.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** SANDRINI [REDACTED] - proprietà per 1/1., foglio ES/6, particella 29, subalterno 702, scheda catastale Dichiarazione protocollo n.BG0085149 del 15.04.2005, indirizzo via Monte Clemo 23, piano Terra, comune Solto Collina, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.50, superficie mq.55, rendita € € 95,54

**Derivante da:** Atto di compravendita del 27.02.2012 a rep.n.64650/43695 not. [REDACTED].

**Confini:** da nord ruotando in senso orario: area di pertinenza dell'abitazione al sub.703 e locali accessori a p.Terra al sub.703.

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

Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde alla situazione catastale.

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è ubicato in posizione periferica del Comune di Solto Collina (BG), precisamente nella frazione di Esmate, ad una distanza di circa un chilometro dal centro del paese, ad una distanza di circa 43 chilometri dal centro della Città di Bergamo e circa 65 chilometri dalla Città di Brescia, raggiungibile per mezzo della Strada Statale n.42 o della Strada Provinciale n.469, primarie connessione tra i Comuni della zona e per mezzo dell' "Autostrada A4 - Torino-Trieste", i cui caselli autostradali di Seriate, Grumello del Monte e Palazzolo sull'Oglio, si trovano a circa 35 chilometri; l'Aeroporto Internazionale di Orio Al Serio dista circa 40 chilometri. Il lotto si inserisce in una zona collinare prospettante il Lago d'Iseo, al limite degli insediamenti residenziali, circondato da terreni agricoli ricompresi ed individuati dal vigente P.G.T. nell'"Ambito di interesse Paleontologico delle Coppelle – art.51" ove è vietata l'edificazione; è raggiungibile per mezzo della via Monte Clemo che si presenta asfaltata solo per un breve tratto.

**Caratteristiche zona:** frazione di Esmate, zona periferica a Nord/Est normale

**Area urbanistica:** Ambito di interesse Paleontologico delle Coppelle a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola Primaria (a km.2,5ca), Municipio (a km.2,3ca), Ospedale Sante Capitanio e Gerosa a Lovere (a km.15ca)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e residenziali a sud

**Importanti centri limitrofi:** Lovere.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago d'Iseo e lago di Endine.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus piazza Pesenti, fraz. di Esmate a ml.450ca

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Fabbr. unifamiliare a p.Terra e 1° + Sottotetto non abitabile + area pertinenziale**

L'edificio in parola è stato costruito nel 1968 e ristrutturato negli anni 2004 e 2012, si identifica come fabbricato unifamiliare e si sviluppa su 2 livelli fuori terra.

L'abitazione è posta a piano 1° ed è accessibile sia dalla scala esterna di collegamento in lato ovest che dalla piattaforma elevatrice ricavata nell'ampio locale in lato sud a piano terra, che sbarcano entrambe nella loggia a piano 1° dalla quale si accede con porta d'ingresso all'appartamento; la zona giorno è costituita dall'ampio soggiorno / pranzo con angolo cottura con accessi in lato sud alla loggia che si sviluppa sugli interi lati sud ed est del fabbricato, nonché un bagno disimpegno; la zona notte è composta da camera con affaccio ad ovest, bagno con affaccio ad est accessibile direttamente dalla camera e dalla cabina armadio aperta sul disimpegno; da quest'ultima si accede mediante botola al sottotetto non abitabile.

Al piano terra, accessibile carralmente da piccola rampa e corsello scoperto in lato nord, è stato ricavato l'ampio box doppio ove è stato ricavato anche un angolo lavanderia; dal box si accede ad una cantina ed in lato sud ad ampio locale tutt'ora al rustico, nel quale sono anche ricavati un ripostiglio in lato ovest, il locale caldaia e la piattaforma elevatrice succitata in lato sud/ovest.

L'area pertinenziale esterna è tenuta in parte a giardino ed in parte a cortile.

Superficie ragguagliata complessiva di circa mq **180,00**

E' posto al piano: Terra, 1° e Sottotetto non abitabile

L'edificio è stato costruito nel: 1968-1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004 e 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.92 abitazione a p.1°, 2.72 locali accessori a p.Terra

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

**Stato di manutenzione generale:** buono, ma in parte da completa

**Condizioni generali dell'immobile:** L'abitazione a p.1°, il box e la cantina a p.Terra sono caratterizzati da finiture di media qualità ed, in generale il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, anche alla luce dei recenti interventi di manutenzione straordinaria nel 2004 e nel 2012; l'ampio locale retrostante il box e relativi locali accessori a p.Terra si trovano tutt'ora allo stato rustico e da completare.

Vi sono localizzate infiltrazioni dalla copertura, presumibilmente causate dallo spostamento dei coppi; si rende necessaria una ricorritura al fine di ripristinare la tenuta all'acqua.

Segnalo che un tratto della trave, interessata dalle suddette infiltrazioni, è completamente bagnata e in uno stato avanzato di marcescenza e richiede la sostituzione per la perdita delle funzione strutturale.

Le infiltrazioni hanno altresì comportato bagnamenti del solaio di copertura del 1° piano con formazione di muffe nel plafone e del tavolato di divisorio tra l'angolo cottura e la cabina armadio della zona notte.

## Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Balconi</i>	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non è stato possibile accertarli</b></p> <p>Note: I parapetti della loggia a p.1° sono costituiti da barriera in ferro verniciato.</p>
<i>Copertura</i>	<p>tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>struttura in legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>Note: Gli aggetti di gronda sono in legno a vista, lattonerie in lamiera verniciata. Segnalo che un tratto della trave in legno è interessata da infiltrazioni d'acqua, completamente bagnata ed in uno stato avanzato di marcescenza e richiede la sostituzione per la perdita delle funzione strutturale.</p>
<i>Fondazioni</i>	<p>Note: Non è stato possibile accertarle</p>
<i>Solai</i>	<p>tipologia: <b>appare con solaio misto c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>non è stato possibile accertarli</b></p>
<i>Strutture verticali</i>	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non è stato possibile accertarle</b></p>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Cancello pedonale</p>
<i>Cancello</i>	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Cancello carrabile</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Tutti i serramenti sono provvisti di vetro-camera.</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Tutte, tranne quella del bagno di pertinenza della camera che è scorrevole</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>Note: In una zona del sottotetto persiste un'infiltrazione dell'acqua piovana dovuta alla rottura di alcuni coppi del manto di copertura (vedasi foto al doc.3). Vi sono localizzate infiltrazioni dalla copertura, presumibilmente causate dallo spostamento dei coppi; si rende necessaria una ricorritura al fine di ripristinare la tenuta all'acqua.</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: <b>Presumibilmente in elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>Non verificata</b> rivestimento: <b>intonacate e tinteggiate</b> condizioni: <b>buone</b></p>

<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: <b>lastre irregolari in porfido</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Note: La restante area di pertinenza esterna è tenuta a prato. La loggia a p.1° ha il pavimento e zoccolini in piastrelle di gres.</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Riferito limitatamente a: Tutti i locali dell'abitazione a p.1°.</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: <b>intocati al civile e tinteggiati</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Note: Il soffitto nella zona del disimp./cabina armadio necessita di manutenzione.</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: <b>battente</b>                      materiale: <b>legno</b>                      accessori: <b>di tipo blindato</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b>                      Note: Il rivest. esterno in legno della porta risulta deteriorato.</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: <b>angolo cottura e bagni</b>                      materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: <b>a rampa unica</b>                      rivestimento: <b>pedate in pietra naturale</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Note: Rampa scala protetta da barriera in ferro verniciata.</p>
<b>Impianti</b>	
<i>Antifurto</i>	<p>tipologia: <b>interno ed esterno</b>                      combinatore tel.: <b>non accertabile</b>                      condizioni: <b>attualmente scollegato</b>                      conformità: <b>non è stato possibile accertarne la conformità</b></p>
<i>Ascensore</i>	<p>tipologia: <b>piattaforma elevatrice</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>con certificato di collaudo</b>                      Note: Piattaforma elevatrice di collegamento tra il box a p.Terra e la loggia a p.1°.</p>
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: <b>video</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>non è stato possibile accertarne la conformità</b></p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                      tensione: <b>Non verificata</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>certif. di conformità all. alla richiesta di agibilità</b></p>
<i>Idrico</i>	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                      alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>                      rete di distribuzione: <b>non verificabile</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p>
<i>Termico</i>	<p>tipologia: <b>autonomo</b>                      alimentazione: <b>gas</b>                      rete di distribuzione: <b>non verificabile</b>                      diffusori: <b>termosifoni</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>certificato di conformità allegato alla richiesta di agibilità</b></p>

Varie
Costituite da muretto in calcestruzzo a vista e soprastante barriera in rete metallica.
Rivestito con mattoni faccia vista anticati.
Ingresso: porta tagliafuoco REI tra il box e l'ampio ambiente al rustico. Infissi esterni: serramento in p.v.c. simil-legno e vetro-camera. Pavimenti interni: caldana in cls, pavimento da posare. Pareti e soffitti interni: in parte al rustico ed in parte intonacati. Impianti elettrico: con canalizzazioni sottotraccia, incompleto.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Adeguamento del 2012
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Potenza nominale</i>	Non accertabile
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non accertabile
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
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>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Fabbricato





Box



Locali a p.Terra da completare



Abitazione a p.1°



Bagno a p.1°

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 179**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione di una casa ad uso abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/04/1968 al n. di prot. 722

Rilascio in data 14/05/1968 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 21/02/1972 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione del fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 06/08/2004 al n. di prot. 2692

Abitabilità/agibilità in data 23/06/2005 al n. di prot. 2763

NOTE: Fine lavori del 20.06.2005.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Modifiche interne all'abitazione a p.1° e installazione di piattaforma elevatrice di collegamento tra il p.Terra e 1°.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 12/04/2012 al n. di prot. 1995

Abitabilità/agibilità in data 20/12/2012 al n. di prot. 6157

NOTE: Fine lavori del 18-12-2012.

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Fabbr. unifamiliare a p.Terra e 1° + Sottotetto non abitabile + area pertinenziale.  
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Esmate, via Monte Clemo n.23**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1- l'intero piano terra presenta un'altezza interna di ml.2.70 ca. difforme rispetto a quanto autorizzato/dichiarato nelle pratiche edilizie; nello specifico il piano terra:

a) è stato autorizzato come un unico grande ambiente definito "scantinato" avente un'altezza interna di ml.2.60 con Licenza di Costruzione n.179/1968;

b) è rappresentato nello stato di fatto negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. del 6 agosto 2004 in modo difforme, in quanto risulta suddiviso da nord a sud in due porzioni definite come "deposito" e "scantinato", aventi altezze interne pari a ml.2.36 e ml.2.44; il progetto prevede la suddivisione da est ad ovest in due porzioni di cui quella in lato nord è destinata in parte a "box" ed in parte a "cantina" con altezza interna di ml.2.40, mentre la porzione a sud è indicata come "ripostiglio" seppur con un'altezza interna di ml.2.70, ricavata mediante l'abbassamento della quota relativa di cm.30.

c) è rappresentato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. del 12 aprile 2012 allo stato di fatto in modo conforme al progetto dichiarato nella precedente D.I.A., mentre il progetto prevede, con riferimento alle altezze, il rialzo della quota della porzione a sud di cm.30, che risulta essere alla medesima quota relativa della porzione a nord, con finalità riferibili all'accessibilità dell'immobile a persone con disabilità. Di fatto tale rialzo non è stato realizzato ed è stata mantenuta la quota relativa preesistente. Tali difformità hanno determinato modifiche nell'andamento altimetrico dell'area pertinenziale con una differenza di quota di ca.cm.30 limitatamente alla porzione nord e conseguentemente modifica dell'altezza del fronte nord e parzialmente dei prospetti est ed ovest, seppur non sia stata modificata l'altezza del fabbricato che viene individuata dalle N.T.A. del PGT come altezza compresa tra il piano di spiccato e la quota di imposta esterna della gronda più alta rimasta invariata. Non hanno invece determinato un aumento di volume che viene individuato dalle N.T.A. del P.G.T. come prodotto della s.r.c. (superficie residenziale computabile teorica) di ciascun piano per l'altezza teorica di ml.3.50.

2- le distanze dal confine nord e dalla strada in lato est non sono conformi alla Licenza di Costruzione n.179/1968 (costruzione del fabbricato): gli elaborati grafici allegati all'istanza edilizia rappresentano unicamente le succitate distanze pari a ml.5.00 in lato nord e ml.4.00 in lato est in una pianta in scala 1:200 rappresentante l'ingombro planimetrico del fabbricato; non sono rappresentati i restanti confini del lotto, se non unicamente nell'estratto di mappa in scala 1:2000. Le successive istanze D.I.A. non rappresentano la planimetria del lotto e le distanze. Le difformità rilevate sono da ricondurre all'approssimativa rappresentazione degli elaborati che indicano sommariamente i confini del lotto (ai tempi fors'anche non definiti e delimitati con recinzione) e le relative distanze, ad una presumibile modifica dell'andamento e/o della larghezza della strada –avente tra l'altro caratteristiche legate ad un uso limitato all'accesso carrabile ai pochi fabbricati che vi prospettano– e conseguente attestamento della linea di confine; va altresì evidenziato che i terreni circostanti non sono edificabili in quanto individuati dal P.G.T. nell'ambito di interesse paleontologico delle coppelle e conseguentemente non si pone la questione di distanza tra fabbricati; non in ultimo le distanze difformi sono da intendersi come usucapite. 3- lievi difformità nella distribuzione interna dei locali.

Regolarizzabili mediante: DIA o Permesso di Costruire in Sanatoria

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Costi comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche.</i>	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Note: Allo stato, a mio giudizio, salvo confronto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, ritengo che tali difformità, seppur non formalmente regolari, possano essere ragionevolmente regolarizzate, in quanto l'altezza della porzione a sud, come rilevata nel corso del sopralluogo, risulta essere conforme alla precedente D.I.A. del 06 agosto 2004 non essendo stato realizzato l'intervento di rialzo della quota relativa dichiarato nella D.I.A. del 12 aprile 2012 ed è stata altresì mantenuta la destinazione autorizzata accessoria all'abitazione situata al 1°p.; l'aumento dell'altezza interna della porzione nord, determinata dall'abbassamento della quota relativa presumibilmente in modo contestuale alla modifica della quota della porzione a sud, non determina modifiche ai parametri edilizi ed urbanistici, né determina caratteristiche tipologiche differenti dei locali ivi realizzati, considerato che trattasi di box e cantina. L'eventuale richiesta di ripristino dello stato di fatto autorizzato/dichiarato potrebbe essere realizzata mediante l'esecuzione di controsoffittatura interna sino all'altezza di ml.2.40.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Fabbr. unifamiliare a p.Terra e 1° + Sottotetto non abitabile + area pertinenziale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Esmate, via Monte Clemo n.23**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.16 del 19.07.2013 e pubblicata sul BURL n.14 del 02.04.2014
Zona omogenea:	Ambito di interesse paleontologico delle Coppelle
Norme tecniche di attuazione:	art.51 delle N.T.A. del Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Nella fattispecie l'immobile oggetto di Procedura è ricompreso in un ambito di particolare e singolare interesse archeologico, dove è fatto obbligo la conservazione dello stato dei suoli con divieto assoluto di edificazione, anche se a fini agricoli.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Fabbr. unifamiliare a p.Terra e 1° + Sottotetto non abitabile + area pertinenziale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Esmate, via Monte Clemo n.23**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sottotetto accessibile dall'abitazione dalla botola con scala retrattile non è mai stato censito.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale mediante procedura Docfa

Note: Il sottotetto è stato da me accatastato con denuncia di variazione catastale mediante procedura Docfa n.BG0167219 del 04.10.2024; la consistenza e la relativa rendita catastale è rimasta inalterata.

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 19/06/1968.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/02/2004.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 17/11/2009.** In forza di Atto di Donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/11/2009 al 27/02/2012.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/11/2009 al 27/02/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso in data 24.07.2012 di [REDACTED].

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Confermo quanto indicato nel rapporto notarile 25.06.2024 not. dr. [REDACTED] agli atti della Procedura; segnalo solamente una piccola incongruenza riscontrata nella descrizione della "Provenienza", precisamente l'Atto di vendita not. [REDACTED] a rep.n.43776 non è del 27.02.2012 ma bensì del 27.11.2009.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Domanda Giudiziale a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Accertamento simulazione Atti; A rogito di OMISSIS in data 11/06/2013 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/07/2013 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 03/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/05/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbr. unifamiliare a p.Terra e 1° + Sottotetto non abitabile + area pertinenziale

## 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:** Fabbr. unifamiliare a p.Terra e 1° + Sottotetto non abitabile + area pertinenziale  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Solto Collina (BG), via Monte Clemo n.23**

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non segnalate.

**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:** non segnalate.

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non presenti

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

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

**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 ne risultano

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** Fabbr. unifamiliare a p.Terra e 1° + Sottotetto non abitabile + area pertinenziale

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

E' stata determinata sulla traccia dell'elaborato grafico di consistenza (doc.2), con il rilievo effettuato in luogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione a p.1°	sup lorda di pavimento	98,37	1,00	98,37
Loggia	sup lorda di pavimento	47,30	0,35	16,56
Cantina + Lavanderia	sup lorda di pavimento	27,30	0,40	10,92
locali al rustico	sup lorda di pavimento	81,40	0,30	24,42
Solaio in Sottotetto	sup lorda di pavimento	98,37	0,10	9,84
Cortile e Giardino; mq.160 di 393	superf. esterna lorda	160,00	0,10	16,00
Cortile e Giardino; mq.233 di 393	superf. esterna lorda	233,00	0,02	4,66
		<b>745,74</b>		<b>180,76</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

**Accessori:**

Fabbr. unifamiliare a p.Terra e 1° + Sottotetto non abitabile + area pertinenziale 1. Box doppio in parallelo	Posto al piano Terra Composto da 1 vano per 2 posti auto Sviluppa una superficie complessiva di 41,00 mq Valore a corpo: € <b>30000</b> Note: Caratteristiche costruttive del Box: Ingresso basculante box motorizzata, portoncino in legno. Infissi esterni: serramento in p.v.c. simil-legno e vetro-camera. Pavimenti interni: piastrelle di ceramica. Pareti interne: intonaco tinteggiato. Soffitti interni: intonaco tinteggiato. Impianto elettrico con canalizzazioni in parte a vista e in parte sottotraccia.
--	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Per tipologia, l'abitazione a p.1°, i locali accessori a p.Terra di cui il box, il sottotetto non abitabile e l'area pertinenziale sono da ritenersi indivisibili e da alienare a corpo ed identificati come "Lotto 1".

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: NO**



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

Per la valutazione dei beni ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici riferiti ai valori di mercato di compravendite di U.I. simili in zona e questi assunti sia da informative c/o colleghi ed agenzie imm.ri operanti in zona che dalla visura listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A e Case e Terreni & Terreni 2023).

**12.2 Fonti di informazione:**

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

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie imm.re operanti in zona ed osservatorio mercato imm.re Agenzia delle Entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2023:

Abitazioni (21-50 anni): valore minimo €/mq. 800 - valore massimo €/mq. 1300

Box: valore minimo €/cad 13.000 - valore massimo €/cad 15.000

Listino Valori Casa & Terreni 2023:

Abitazioni senza vista (15-40 anni): valore minimo €/mq. 1.000 - valore massimo €/mq. 1.200

Box: valore minimo €/cad 15.000 - valore massimo €/cad 20.000;

Altre fonti di informazione: Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate - 2° Semestre 2023:

Ville e Villini: valore minimo €/mq. 1.100 - valore massimo €/mq. 1.200

Box: valore minimo €/mq. 390 - valore massimo €/mq. 550.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Fabbr. unifamiliare a p.Terra e 1° + Sottotetto non abitabile + area pertinenziale. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box doppio in parallelo Solto Collina (BG), via Monte Clemo n.23**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 178.962,30.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione a p.1°	98,37	€ 1.100,00	€ 108.207,00
Loggia	16,56	€ 1.100,00	€ 18.216,00
Cantina + Lavanderia	10,92	€ 1.100,00	€ 12.012,00
locali al rustico	24,42	€ 1.100,00	€ 26.862,00
Solaio in Sottotetto	9,84	€ 1.100,00	€ 10.824,00
Cortile e Giardino; mq.160 di 393	16,00	€ 1.100,00	€ 17.600,00
Cortile e Giardino; mq.233 di 393	4,66	€ 1.100,00	€ 5.126,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 198.847,00
stasi del mercato e facile alienazione detrazione del 10.00%			€ -19.884,70
Valore corpo			€ 178.962,30
Valore accessori			€ 30.000,00
Valore complessivo intero			€ 208.962,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 208.962,30

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbr. unifamiliare a p.Terra e 1° + Sottotetto non abitabile + area pertinenziale	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box doppio in parallelo	180,76	€ 208.962,30	€ 208.962,30

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 20.896,23

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 186.066,07

Valore diritto e quota € 186.066,07

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **186.066,07**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro tradizionale da soggetto privato.

**Allegati**

U.I. in Solto Collina (Bg), via Monte Clemo n.23

doc.1 - Elaborato grafico d'inquadramento;

doc.2 - Elaborato grafico di consistenza e Raffronto;

doc.3 - Documentazione fotografica;

doc.4 - Documentazione catastale prima della denuncia di variazione;

doc.5 - Documentazione catastale dopo la denuncia di variazione;

doc.6 - Documentazione ipotecaria;

doc.7 - Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.;

doc.8 - Pratiche edilizie e documenti correlati.

10-10-2024

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