

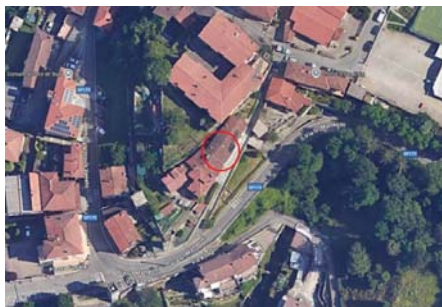
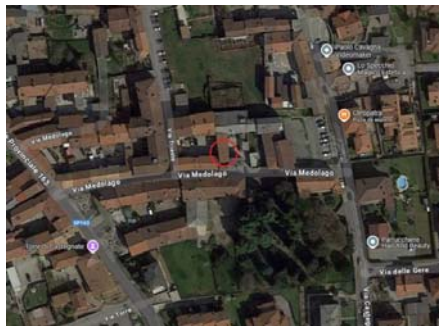
# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 566/2024**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Vincenzo Del Giacco  
**Codice fiscale:** DLGVCN62L30L411O  
**Studio in:** Via Guarneiro 20 - 20056 Trezzo sull'Adda  
**Telefono:** 02-90963566  
**Email:** vincenzo@studiodelgiacco.it  
**Pec:** delgiacco.6206@oamilano.it

Beni in **Terno D'isola (BG)**  
Località/Frazione  
Via Medolago, 6

**INDICE****Lotto: 001 - Terno d'Isola (BG)**

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

Beni in **Torre De' Busi (LC)**  
Località/Frazione  
Via Torre, 6

**INDICE****Lotto: 002 - Torre de Busi (BG)**

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

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Vincenzo Del Giacco

Beni in **Terno D'isola (BG)**  
Via Medolago, 6

## Lotto: 001 - Terno d'Isola (BG)

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

**Identificativo corpo: Unità immobiliare a Terno d'Isola (BG).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Medolago, 6**

Note: Abitazione al rustico.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 335, subalterno 702, indirizzo Via Medolago, 6, piano 1-2, comune Terno d'Isola, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 61mq, rendita € 234,99€/mq

Confini: Da Nord in senso orario Nord Sub. 704 Est Sub. 701 ballatoio comune Sud Via Medolago Ovest antra proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 335, subalterno 9, indirizzo Via Medolago, 6, piano T, comune Terno d'Isola, categoria C/6, classe 2, superficie 20mq, rendita € 28,10€/mq

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: BCNC, foglio 5, particella 335, subalterno 701, piano 1, comune Terno d'Isola

Note: Bene comune non censibile al sub.702 e sub.704

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

*Note generali: Al sub.702 ed al Sub.9 spettano i proporzionali diritti sulla corte comune.*

### 2. DESCRIZIONE

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

L'unità immobiliare è posta nel centro storico del Comune di Terno d'Isola (BG) inserito in un contesto a corte.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto di Orio al Serio 17Km, Casello autostradale Capriate 11Km, Stazione ferroviaria di Terno d'Isola 1Km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Unità immobiliare a Terno d'Isola (BG)**

L'unità immobiliare a destinazione residenziale fa parte di più vasto compendio immobiliare di tipo a corte. L'abitazione è posta al piano primo si accede mediante ballatoio comune ad altro subalterno di altra proprietà. Si presenta al rustico con parte degli impianti predisposti e solai in legno a vista.

Al piano secondo non è stato possibile accedere in quanto non era presente la scala di collegamento tra i due piani. Trattasi di porzione interclusa.

All'unità spettano i proporzionali diritti di comproprietà sul sub. 701 (BCNC).

Al piano terra è presente un'autorimessa con accesso dalla corte, portone di chiusura in ferro a due battenti, e pavimentazione in battuto di cemento.

Al sub.702 ed al Sub.9 spettano i proporzionali diritti sulla corte comune.

Superficie complessiva di circa mq **75,95**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: fg.5 mapp.335 sub.702; ha un'altezza utile interna di circa m. h2.70m P1 - h variabile al P2 (h.max2.36m)

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:** L'immobile si presenta allo stato rustico.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: n.1/1972**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Trasformazione casa di Civile Abitazione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 20/01/1972 al n. di prot. 187

Abitabilità/agibilità in data 29/12/1972 al n. di prot. n.1

**Numero pratica: n.8/2005**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 10/02/2005 al n. di prot. 1788

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Unità immobiliare a Terno d'Isola (BG).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Medolago, 6**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna e mancanza del collegamento tra piano primo e secondo, sul solaio non è presente il foro di passaggio della scala tra P1 e P2. L'unità immobiliare si presenta al rustico.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia

Descrizione delle opere da aggiornare: Diversa distribuzione interna e mancanza del collegamento tra piano primo e secondo.

Oneri di regolarizzazione	
Pratica Edilizia	€ 4.500,00
<b>Totale oneri: € 4.500,00</b>	

Note: Essendo la P.E. del 2005 scaduta sarà necessario presentare altra Pratica edilizia.

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Unità immobiliare a Terno d'Isola (BG).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Medolago, 6**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Unità immobiliare a Terno d'Isola (BG).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Medolago, 6**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare si presenta al rustico. Diversa distribuzione interna, mancanza di collegamento tra il piano primo e secondo.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Diversa distribuzione interna, mancanza di collegamento tra il piano primo e secondo.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento catastale	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 16/04/2004.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/06/2005 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **30/06/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare a Terno d'Isola (BG)

## 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:** Unità immobiliare a Terno d'Isola (BG)

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Medolago, 6**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non si configura condominio.

**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 si configura condominio

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Unità immobiliare a Terno d'Isola (BG)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici sono state dedotte dalle schede catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SLP	sup lorda di pavimento	47,20	1,00	47,20
Sottotetto	sup lorda di pavimento	28,75	0,50	14,38
		<b>75,95</b>		<b>61,58</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spes-

sore 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.

**Accessori:**

Unità immobiliare a Terno d'Isola (BG) 1. Box singolo	Posto al piano Terra Composto da unico locale Sviluppa una superficie complessiva di 19.75mq mq Destinazione urbanistica: Autorimessa Valore a corpo: € <b>7500</b>
--	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene non si ritiene divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

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

Stima di tipo comparativo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Terno d'Isola (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet, Immobiliare.it.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Unità immobiliare a Terno d'Isola (BG). Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo  
Terno D'isola (BG), Via Medolago, 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.632,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SLP	47,20	€ 400,00	€ 18.880,00
Sottotetto	14,38	€ 400,00	€ 5.752,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.632,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 24.632,00</b>
Valore corpo			€ 24.632,00
Valore accessori			€ 7.500,00
Valore complessivo intero			€ 32.132,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.132,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare a Terno d'Isola (BG)	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo	61,58	€ 32.132,00	€ 32.132,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.213,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 23.918,80
Valore diritto e quota	€ 23.918,80

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 23.918,80</b>
---	--------------------

Beni in **Torre De' Busi (LC)**  
Via Torre, 6

**Lotto: 002 - Torre de Busi (BG)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Unità immobiliare a Torre de Busi (BG).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Torre De' Busi (LC) CAP: 23806, Via Torre, 6**

Note: L'unità immobiliare è collegata direttamente ad altra unità immobiliare di altra proprietà.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 1290, subalterno 5, indirizzo Via Torre, 6, piano 2, comune Torre de Busi, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 67mq, rendita € 79,02€/mq

Confini: Da Nord in senso orario: Nord, Via Torre Est, Via Torre Sud, sub.4 Ovest, ballatoio comune al sub.4

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

I dati catastali corrispondono con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è posta nel centro storico del Comune di Torre de Busi (BG) inserito in un più vasto compendio immobiliare.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto di Orio al Serio 31km, Ospedale di Manzoni di Lecco 12km, Stazione ferroviaria di Calolziocorte (LC) 6,5km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Unità immobiliare a Torre de Busi (BG)**

Unità immobiliare facente parte di più vasto compendio immobiliare composta da tre vani oltre ad un servizio igienico ed un terrazzo.

L'abitazione è posta al piano secondo e l'accesso avviene da ballatoio comune ad altra unità abitativa che risulta collegata direttamente all'unità oggetto di stima ma di altra proprietà. Il collegamento dovrà essere chiuso.

Le finiture sono vetuste, pavimenti in piastrelle di marmette, porte interne in legno con vetro smerigliato, serramenti esterni in alluminio e oscuranti di tipo a persiana in alluminio.

Nel corso del sopralluogo si sono riscontrate infiltrazioni.

Superficie complessiva di circa mq **81,60**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessun dato reperito

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Fg.1 mapp.1290 sub.5; ha un'altezza utile interna di circa m. h. 2,45m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'unità immobiliare risultano scarse.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO

<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Unità immobiliare a Torre de Busi (BG).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Torre De' Busi (LC) CAP: 23806, Via Torre, 6**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: In fase di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre de Busi non sono stati reperiti titoli abilitativi. Considerato che rispetto alle schede catastali in atti si riscontrano difformità rispetto allo stato dei luoghi è opportuno inoltrare alla PA elaborato grafico che certifichi lo stato attuale dei luoghi.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Unità immobiliare a Torre de Busi (BG).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Torre De' Busi (LC) CAP: 23806, Via Torre, 6**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Unità immobiliare a Torre de Busi (BG).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Torre De' Busi (LC) CAP: 23806, Via Torre, 6**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo sono state riscontrate irregolarità nelle aperture esterne, nella presenza di un terrazzo sul prospetto est e servizio igienico sulla terrazza con accesso dal primo vano tramite veranda. Il wc presente sul ballatoio d'ingresso non è più presente. E' stato inoltre riscontrato un collegamento con l'unità immobiliare confinante di altra proprietà.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Le irregolarità da aggiornare consistono nelle aperture esterne, nella presenza di un terrazzo sul prospetto est e servizio igienico sulla terrazza con accesso dal primo vano tramite veranda. La latrina presente sul ballatoio d'ingresso non è più presente. E' stato inoltre riscontrato un collegamento con l'unità immobiliare confinante di altra proprietà.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento catastale	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 22/06/2004.** 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.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 29/11/2005.** 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare a Torre de Busi (BG)

## 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:** Unità immobiliare a Torre de Busi (BG)

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , Via Torre, 6**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non si configura condominio.

**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 si configura condominio

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Unità immobiliare a Torre de Busi (BG)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici sono state dedotte mediante rilievo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	75,30	1,00	75,30
Terrazzo	sup lorda di pavimento	6,30	0,25	1,58
		<b>81,60</b>		<b>76,88</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spes-

sore 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

Il bene non si ritiene divisibile.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Stima di tipo comparativo.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di di Bergamo;

Ufficio tecnico di Torre de Busi (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet, Immobiliare.it.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Unità immobiliare a Torre de Busi (BG). Abitazione di tipo popolare [A4]**

**Torre De' Busi (LC), Via Torre, 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.440,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	75,30	€ 500,00	€ 37.650,00
Terrazzo	1,58	€ 500,00	€ 790,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.440,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 38.440,00</b>
Valore corpo			€ 38.440,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.440,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare a Torre de Busi (BG)	Abitazione di tipo popolare [A4]	76,88	€ 38.440,00	€ 38.440,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.844,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 34.096,00
Valore diritto e quota	€ 34.096,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>34.096,00</b>
---	--------------------

02-04-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Vincenzo Del Giacco**

