

# **Tribunale di Bergamo**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 369/2024**

**PROMOSSA DA**

**OMISSIS**

**CONTRO**

**OMISSIS**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

**Dott.ssa FAZIA GUSBERTI**

## **PERIZIA DI STIMA**

**Esperto alla stima:** Arch. Agata Melania Bussini  
**Codice fiscale:** BSSGML73D42L400S  
**Studio in:** Via Padova 5 - 24047 Treviglio  
**Telefono:** 3475398159  
**Email:** agata-bussini@libero.it  
**Pec:** agatamelania.bussini@archiworldpec.it

---

Beni in **Bonate Sotto (BG)**  
Località/Frazione

## INDICE

### Lotto: 001 - AUTORIMESSA

|   |    |
|---|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> | 5  |
| Corpo: AUTORIMESSA  | 5  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b>   | 5  |
| DESCRIZIONE GENERALE  | 5  |
| Corpo: AUTORIMESSA  | 6  |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>                                       | 7  |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>                                    | 8  |
| Corpo: AUTORIMESSA  | 8  |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>                                  | 9  |
| Corpo: AUTORIMESSA  | 9  |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>                                    | 9  |
| Corpo: AUTORIMESSA  | 9  |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>                        | 9  |
| Corpo:  | 9  |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>                              | 10 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>                     | 10 |
| Corpo: AUTORIMESSA  | 10 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>                 | 10 |
| Corpo: AUTORIMESSA  | 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 |

### Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b> | <b>13</b> |
| Corpo: TERRENO AGRICOLO .....  | 13        |
| <b>2. DESCRIZIONE .....</b>  | <b>13</b> |
| DESCRIZIONE GENERALE .....   | 13        |
| Corpo: TERRENO AGRICOLO .....  | 13        |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>                                      | <b>16</b> |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>                                    | <b>16</b> |
| Corpo: TERRENO AGRICOLO .....  | 16        |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>                                  | <b>16</b> |
| Corpo: TERRENO AGRICOLO .....  | 16        |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>                                   | <b>18</b> |
| Corpo: TERRENO AGRICOLO .....  | 18        |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>                       | <b>18</b> |
| Corpo: .....   | 18        |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>                             | <b>18</b> |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>                    | <b>18</b> |
| Corpo: TERRENO AGRICOLO .....  | 18        |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>                | <b>19</b> |
| Corpo: TERRENO AGRICOLO .....  | 19        |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>                       | <b>19</b> |
| <b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>                                     | <b>19</b> |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>                     | <b>19</b> |
| Criterio di stima .....  | 19        |
| Fonti d'informazione .....   | 19        |
| Valutazione corpi.....   | 19        |
| Adeguamenti e correzioni della stima .....                             | 20        |
| Prezzo base d'asta del lotto.....                                      | 20        |

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 13-01-2025 alle 13:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Agata Melania Bussini

**Data nomina:** 19-09-2024

**Data giuramento:** 19-09-2024

**Data sopralluogo:** 12-10-2024

**Cronologia operazioni peritali:**

SOPRALLUOGO: 12/010/2024

VISIONE TITOLI C/O A.d.E.: 12/11/2024

ACCESSO AGLI ATTI C/O UTC BONATE SOTTO:11/12/2024

Beni in **Bonate Sotto (BG)**  
VIA VITTORIO VENETO,37

## **Lotto: 001 - AUTORIMESSA**

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

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sotto (BG), VIA VITTORIO VENETO, 37 con accesso carrale da VIA LOCATELLI,18**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO IN SEPARAZIONE DEI BENI

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a BERGAMO (BG) il 07/03/1976 -OMISSIS\*, foglio 11, particella 1496, subalterno 724, scheda catastale T352448, indirizzo VIA VITTORIO VENETO, comune BONATE SOTTO, categoria C/6, classe 2, consistenza 20MQ, rendita € € 20,66

Derivante da: - VARIAZIONE del 07/08/2001 Pratica n. 236103 in atti dal 07/08/2001 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO EFUSIONE (n. 9120.1/2001) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2011 Pratica n.BG0269087 in atti dal 01/08/2011 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.48785.1/2011) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: CONFINI AUTORIMESSA: DA NORD in senso orario Corsello comune (sub.703) - autorimessa sub 725 - terrapieno - autorimessa sub.723

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

i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

***Risulta errato il numero civico riportato sulle schede catastali, in quanto l'accesso pedonale dell'immobile di cui fa parte l'autorimessa si trova in via Vittorio Veneto,37 (e non 9), ma l'accesso carrale si trova in via Locatelli,18***

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** BERGAMO.

**Attrazioni paesaggistiche:** PARCO DEL BASSO CORSO DEL FIUME BREMBO.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **AUTORIMESSA**

L'autorimessa è collocata al piano interrato di un edificio residenziale/commerciale/direzionale con accesso carrale da via Locatelli,18.

Il piano interrato è accessibile tramite una rampa che non presenta alcuna difficoltà di manovra e chiuso da un cancello elettrico.

Il corsello comune e l'autorimessa, alla vista, non presentano infiltrazioni o percolazioni di acqua. All'interno sono presenti le condotte degli scarichi condominiali che non presentano perdite.

Si tratta di un'autorimessa singola con una superficie di circa 19 mq e dotata di basculante (NON MOTORIZZATA), con un'altezza interna pari a m 2,50.

E' posto al piano: INTERRATO

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

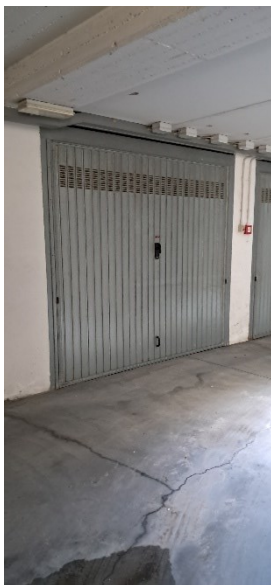
**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il sopralluogo ha interessato il solo piano interrato dove è collocata l'autorimessa oggetto di perizia. Non sono state rilevate percolazioni o infiltrazioni d'acqua al momento del sopralluogo né nel corsello né nell'autorimessa in oggetto.

Il piano autorimesse è dotato di impianto antincendio.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| Impianto elettrico:   |  |
|---|--|
| <i>Esiste impianto elettrico</i>                            | SI   |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>                   | 2000/2001  |
| <i>Note</i>   | L'autorimessa in oggetto non è collegata alla rete elettrica, poiché il debitore non ha fatto richiesta di allaccio alla rete. |
| Riscaldamento:  |  |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>                     | NO   |
| <i>Note</i>   | non è un locale che necessita di riscaldamento.  |
| Condizionamento e climatizzazione:                          |  |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | NO   |
| Impianto antincendio:                                       |  |
| <i>Esiste impianto antincendio</i>                          | SI   |
| <i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>               | SI   |
| <i>Scadenza</i>   | 2027-01-31   |
| <i>Note</i>   | L'impianto antincendio è presente.   |
| 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   |



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: C.E. del 15/12/1999 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO ESISTENTE

Oggetto: DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE

Rilascio in data 15/12/1999 al n. di prot. 5613

Abitabilità/agibilità in data 24/08/2001 al n. di prot. 7064

NOTE: E' stata presentata richiesta di agibilità PARZIALE relativa alla porzione di edificio comprendente 12 alloggi

al P1 e P2, con la procedura del silenzio/assenso come prevista dall'art.4 del DPR 425/1994

**Numero pratica: DIA del 04/08/2000**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: variante alla CE del 15/12/1999 prot.5613

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2000 al n. di prot. 5199

NOTE: Variante in corso d'opera della CE originaria

**Numero pratica: DIA del 13/08/2001**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: variante alla CE del 15/12/1999 prot.5613

Oggetto: variante

**Numero pratica: DIA del 24/08/2001**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: realizzazione recinzione esterna

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/08/2001 al n. di prot. 7063

**Numero pratica: VOLTURA**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: VOLTURA INTESTATARIO

Presentazione in data 28/10/1999 al n. di prot. 7116

NOTE: la società PENTA SRL chiede la volturazione della C.E. e di tutte le successive varianti alla società SIMON SRL

**Numero pratica: C.E. del 15/12/1999 e succ. varianti**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DICHIARAZIONE FINE LAVORI

Oggetto: DICHIARAZIONE FINE LAVORI DEFINITIVA

Presentazione in data 18/06/2003 al n. di prot. 5005

NOTE: TRATTASI DI DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI DEFINITIVA DELLE OPERE CONCLUSE IN DATA 31/03/2002 COMPRENSIVA DELLE AUTORIMESSE POSTE AL PIANO INTERRATO.

**Numero pratica: C.E. del 15/12/1999 e succ. varianti**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CERTIFICATO AGIBILITA'

Oggetto: RICHIESTA CERTIFICATO AGIBILITA' DEFINITIVO

Abitabilità/agibilità in data 18/06/2003 al n. di prot. 5005 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: RICHIESTA DI AGIBILITA' DEFINITIVA RELATIVA ALLE AUTORIMESSE POSTE AL PIANO INTERRATO (non rilasciato perchè in assenza del CPI dei Vigili del Fuoco). Il CPI è stato rilasciato ed ha scadenza a gennaio 2027 e dovrà essere rinnovato.

PRECEDENTEMENTE ERANO STATE PRESENTATE RICHIESTE DI AGIBILITA' PARZIALI RIFERITE AGLI ALLOGGI DEL 24/08/2001 PROT.7064, AI LOCALI ADIBITI ALLA BANCA DEL 03/01/2002.

Ad oggi solo alcune autorimesse hanno ottenuto il certificato di agibilità, su richiesta dei singoli proprietari che ne hanno avuto necessità Il sub. 724 oggetto di perizia, non ha il certificato di agibilità, in quanto il proprietario esecutato non ha proceduto con la richiesta.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sotto (BG), VIA VITTORIO VENETO, 37 con accesso carrale da VIA LOCATELLI,18**



Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ASSENZA del certificato di Agibilità riferito all'autorimessa oggetto di perizia distinto al F. 11 mapp.1496 sub.724

Regolarizzabili mediante: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' (SCA)

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentazione della SCA relativa all'unità in oggetto , allegando il pagamento dei diritti di segreteria, la scheda catastale, il CPII e la conformità impianto elettrico

| Oneri di regolarizzazione      |          |
|--------------------------------|----------|
| <i>diritti di segreteria</i>   | € 51,50  |
| <i>parcella professionista</i> | € 350,00 |
| <b>Totale oneri: € 401,50</b>  |          |

Note: Alcuni proprietari hanno richiesto l'agibilità delle autorimesse in maniera autonoma. L'importo della parcella è a discrezione del professionista. L'importo indicato è puramente indicativo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La conformità edilizia può essere valutata solo in riferimento all'autorimessa oggetto di perizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sotto (BG), VIA VITTORIO VENETO, 37 con accesso da VIA LOCATELLI,18**

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano Governo del Territorio   |
| In forza della delibera:  | D.C.C. n.8 del 28/03/2014  |
| Zona omogenea:  | SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - A.U. DI ANTICA FORMAZIONE - A |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO   |

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sotto (BG), VIA VITTORIO VENETO, 37 con accesso da VIA LOCATELLI,18**

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

Note: La scheda catastale rappresenta correttamente l'immobile. Risulta errato il numero civico riportato sulle schede catastali, in quanto l'accesso pedonale dell'immobile di cui fa parte l'autorimessa si in via Vittorio Veneto,37 (e non 9), ma l'accesso carrale si trova in via Locatelli,18

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/09/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ATTO TRA VIVI - 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; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE registrato a TRIBUNALE DI BERGAMO in data 09/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/09/2024 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a TRIBUNALE DI BERGAMO in data 25/05/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 31/07/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 84120,83.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a TRIBUNALE DI BERGAMO in data 25/05/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20000; Importo capitale: € 13398,41.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a TRIBUNALE DI BERGAMO in data 27/07/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 31/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 164548,57.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA

**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:** AUTORIMESSA

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , VIA VITTORIO VENETO, 37 con accesso da VIA LOCATELLI,18**

**Spese di gestione condominiale:** ---

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ----

**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:** 68,50 euro.

L'importo si riferisce alla data del 16/10/2024

**Altre informazioni:**

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

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

**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:** AUTORIMESSA

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattandosi di autorimessa, la valutazione è fatta a corpo e non a misura

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile non può essere diviso

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: Al momento del sopralluogo l'autorimessa conteneva beni di proprietà del debitore. Il custode ha intimato di svuotare l'autorimessa, pregandolo di comunicare la data in cui verrà effettuata l'attività.

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

Per la valutazione degli immobili, si è ritenuto opportuno avvalersi del metodo di stima comparativo per analogia con altri immobili simili; tale metodo consiste nella quantificazione del più probabile prezzo di mercato col quale, in condizioni di ordinarietà, il bene potrà essere venduto, determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi praticati in normali compravendite relative a beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe avvenute sul mercato locale.

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi come linea guida dei seguenti supporti:

- Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadrato per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transizioni effettivamente concluse nel semestre precedente
- Banca dati immobiliare pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate (OMI Anno 2023 2° semestre),
- Borsino Immobiliare che pubblica le quotazioni immobiliari dell'intero territorio nazionale, aggiornando i valori secondo il mercato immobiliare.

Ai valori riportati vengono fatte le dovute considerazioni, che possono portare a una variazione del valore al mq rispetto a quello indicato nelle pubblicazioni sopra indicate.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BONATE SOTTO;

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

consultazione siti di vendite immobiliari per immobili simili per caratteristiche

listino prezzi degli immobili della provincia di Bergamo

Valori OMI

Quotazione Borsino Immobiliare

**12.3 Valutazione corpi:****AUTORIMESSA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Bonate Sotto (BG), accesso carrale da VIA LOCATELLI 18 ( Via vittorio veneto 37 – ex 9)**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 16.000,00.

| <i>Destinazione</i>                       | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo |                               |                        |                           |
| Valore corpo                              |                               |                        | € 16.000,00               |
| Valore accessori                          |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                 |                               |                        | € 16.000,00               |
| Valore complessivo diritto e quota        |                               |                        | € 16.000,00               |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>   | <i>Immobile</i>                             | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| AUTORIMESSA | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 0,00                    | € 16.000,00                          | € 16.000,00                   |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto  | € 1.600,00  |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 68,00     |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                     | € 401,50    |
| <b>Valore di stima:</b>   |             |
| Valore intero medio ponderale   | € 13.930,50 |
| Valore diritto e quota  | € 13.930,50 |

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

|   |                    |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni<br>nello stato di fatto in cui si trova (arrotondamento): | <b>€ 13.930,00</b> |
|---|--------------------|

**Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: TERRENO AGRICOLO.****sito in Bonate Sotto (BG)**

Note: Il terreno si trova al confine con il territorio comunale di Madone. Da Bonate Sotto è possibile arrivare percorrendo la via B. Cellini che poi diventa un percorso sterrato riservato ai pedoni ed ai mezzi agricoli dei proprietari. Oppure è raggiungibile dalla percorso sterrato riservato ai pedoni ad ai mezzi agricoli dei proprietari dei fondi che parte dal Centro sportivo di Madone che si ricongiunge alla via B. Cellini

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO in REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nato a BERGAMO (BG) il 07/03/1976 -OMISSIS\* , sezione censuaria BONATE SOTTO, foglio 9, particella 1251, qualità SEMINATIVO , classe 3, superficie catastale 1580, reddito dominicale: € 4,90, reddito agrario: € 6,53

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/06/1988 - Atto del 02/04/2002 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede OSIO SOTTO (BG) Repertorio n. 33040 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n.11342.1/2002 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 08/04/2002

Confini: CONFINI : DA NORD in senso orario mapp.1271 - mapp.1250 - mapp.1252 - mapp.1255

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** zona periferica naturalistica**Area urbanistica:** percorsi naturalistici pressoché ciclopeditoni**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** BERGAMO.**Attrazioni paesaggistiche:** PARCO DEL BASSO CORSO DEL FIUME BREMBO.**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: di cui al corpo **TERRENO AGRICOLO**

Il terreno si trova fa parte del PLIS del fiume Brembo. E' collocato in una zona agricola a ridosso dei centri abitati.

E' raggiungibile percorrendo un sentiero naturalistico accessibili solo ai pedoni/biciclette o da mezzi agricoli dei proprietari dei fondi.

Vista la caratteristica della strada, è possibile accedere solo con piccoli mezzi.

Il terreno non è servito da canali o rogge, ma l'irrigazione avviene attraverso l'acqua prelevabile da pozzi limitrofi (vd. Foto)

E' utilizzato come prato stabile polifita adibito a fienagione.

Il terreno risulta di forma REGOLARE ed orografia non ci sono rogge o canali per irrigazione

Sistemazioni agrarie prato polifita

Sistemi irrigui presenti presenza di pozzi di presa per l'irrigazione

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il terreno non presenta colture specifiche, ma viene utilizzato come prato stabile polifita adibito a fienagione.

Il terreno è delimitato a OVEST da una recinzione a maglia sciolta e da una siepe a NORD. Gli altri lati non sono identificabile in maniera univoca.

### Impianti (conformità e certificazioni)

| Riscaldamento:                                       |            |
|--|------------|
| Esiste impianto di riscaldamento                     | NO         |
| Esiste la dichiarazione di conformità                | NO         |
| Note   |            |
| Condizionamento e climatizzazione:                   |            |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO         |
| Impianto antincendio:                                |            |
| Esiste impianto antincendio                          | NO         |
| Esiste certificato prevenzione incendi               | NO         |
| Scadenza   | 0000-00-00 |
| Ascensori montacarichi e carri ponte:                |            |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi       | NO         |
| Esistenza carri ponte                                | NO         |
| Scarichi:  |            |
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi          | NO         |









### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: TERRENO AGRICOLO.**  
**sito in Bonate Sotto (BG)**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: TERRENO AGRICOLO.**  
**sito in Bonate Sotto (BG), VIA VITTORIO VENETO,9**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio  |
| In forza della delibera:         | D.C.C. n.8 del 28/03/2014   |
| Zona omogenea:                   | PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE – ART. 35 DELLE NTA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT  |
| Norme tecniche di attuazione:    | <p>- Articolo 35 - PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE Il PLIS si configura come elemento di connessione, integrazione e progettazione ambientale alla scala intermedia; le finalità delle politiche e degli interventi condotti nell'area del PLIS rivestono valenza di carattere territoriale. Obiettivi dominanti valorizzare e salvaguardare l'ambito fluviale e i territori circostanti allo scopo di favorire la conoscenza e il senso di appartenenza dello stesso da parte della cittadinanza; valorizzare il paesaggio agrario, anche attraverso il sostegno a forme di agricoltura tradizionale; contribuire a una politica di salvaguardia degli spazi verdi e di equilibrio ambientale alla grande scala, anche mediante lo sviluppo di reti ecologiche; riqualificare le porzioni di territorio degradato mediante specifici progetti di riqualificazione paesaggistica e ambientale; delineare un margine al tessuto edificato volto a definirne la forma urbana e le relazioni con gli spazi verdi; costituire ambiti di fruizione e ricreazione eco-compatibili. Disposizioni generali Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale è istituito ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30 novembre 1983 n. 86. La pianificazione attuativa e la gestione del PLIS avviene attraverso lo strumento del Programma Pluriennale degli Interventi, riferito a un arco di almeno tre anni e rinnovabile ogni anno. All'interno del PLIS non è consentita la realizzazione di alcuna nuova costruzione, a prescindere dalla sua destinazione, laddove non prevista nel Programma Pluriennale degli Interventi di cui al comma precedente. Fanno eccezione gli interventi di nuova costruzione e ampliamento di strutture e spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, purché adeguatamente inseribili sotto il profilo ambientale e paesaggistico. La realizzazione di tutti i manufatti nell'area parco segue le disposizioni del Capitolato Tecnico per gli interventi nell'area parco approvato; in assenza di specifica regolamen-</p> |



tazione, valgono le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio del comune sul quale insiste l'intervento. Sono consentite altresì, sino all'approvazione dello strumento di gestione, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti a uso non agricolo. L'esecuzione di impianti tecnologici necessita di previa verifica del corretto inserimento ambientale-paesaggistico. Disposizioni generali Il Parco Locale di Interesse Sovra-comunale è istituito ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30 novembre 1983 n. 86. La pianificazione attuativa e la gestione del PLIS avviene attraverso lo strumento del Programma Pluriennale degli Interventi, riferito a un arco di almeno tre anni e rinnovabile ogni anno. All'interno del PLIS non è consentita la realizzazione di alcuna nuova costruzione, a prescindere dalla sua destinazione, laddove non prevista nel Programma Pluriennale degli Interventi di cui al comma precedente. Fanno eccezione gli interventi di nuova costruzione e ampliamento di strutture e spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, purché adeguatamente inseribili sotto il profilo ambientale e paesaggistico. La realizzazione di tutti i manufatti nell'area parco segue le disposizioni del Capitolato Tecnico per gli interventi nell'area parco approvato; in assenza di specifica regolamentazione, valgono le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio del comune sul quale insiste l'intervento. Sono consentite altresì, sino all'approvazione dello strumento di gestione, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti a uso non agricolo. L'esecuzione di impianti tecnologici necessita di previa verifica del corretto inserimento ambientale-paesaggistico. Sono consentiti la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento degli edifici ad uso agricolo esistenti in zona agricola, secondo le disposizioni della L.R. 12/2005. Sono altresì consentite le normali pratiche agronomiche e forestali ai sensi delle vigenti disposizioni di legge regionali in materia. Non sono in alcun caso consentiti all'interno della perimetrazione del PLIS: l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo aperto, fatti salvi gli ammassi temporanei per le esigenze della coltivazione e quelli connessi alle attività di cantiere per la realizzazione dei progetti contenuti nel Programma Pluriennale degli Interventi; i rinterri e gli scavi, a eccezione di quelli previsti in attuazione dei progetti contenuti nel Programma Pluriennale degli Interventi; gli impianti sportivi/ricreativi di cui non sia prevista l'accessibilità al pubblico, da garantirsi, nel caso di intervento di iniziativa privata, mediante convenzione con l'Amministrazione Comunale; parcheggi privati di superficie, a eccezione di quelli previsti in attuazione dei progetti contenuti nel Programma Pluriennale degli Interventi; l'apertura e la coltivazione di cave; la realizzazione di impianti di smaltimento (stoccaggio, provvisorio o definitivo, o trattamento) dei rifiuti; l'installazione di cartelloni pubblicitari. Nuovi tunnel e serre per coltivazioni intensive E' ammessa, in generale, la possibilità di recintare le aree strettamente pertinenti agli edifici privati esistenti, anche qualora tali edifici siano esterni alle aree di PLIS ma confinanti con esse. Le recinzioni dovranno obbligatoriamente ottenere il parere favorevole dalla Commissione per il Paesaggio. E' inoltre ammessa, negli ambiti pertinenti ad edifici residenziali anche esterni al PLIS ma confinanti con esso, la realizzazione di opere da giardino, quali vialetti pedonali, gazebo, fontanelle ecc., con esclusione di ogni struttura in muratura o piscine, e di autorimesse purché totalmente interrato. E' altresì ammesso, nelle aree ove è consentita l'attività venatoria, il recupero e/o la riedificazione di capanni di caccia, esistenti o comunque documentabili, anche in muratura e previo parere favorevole della commissione per il paesaggio. Norma speciale: Si prevede la possibilità di ottenere il riconoscimento di un incentivo volumetrico di perequazione fino a un massimo di 0,05 mc/mq conseguente alla cessione all'Amministrazione Comunale gratuita e volontaria delle aree soggette a PLIS. La cessione dovrà comunque essere preliminarmente accettata dall'Amministrazione Comunale che dovrà valutare di volta in volta l'eventuale interesse pubblico all'acquisizione delle aree. Il volume

|   |   |
|---|---|
|   | così acquisito è equiparato a quello di perequazione ottenuto con la cessione delle altre aree di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO  |

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: TERRENO AGRICOLO.**  
**sito in Bonate Sotto (BG)**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/09/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ATTO TRA VIVI - 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**

NOTA: Si riporta quanto citato nell'atto di acquisto: "...la parte venditrice (precedente) garantisce che l'accesso al terreno si ha dalla strada vicinale sita ad Ovest, passando sul terreno di proprietà di terzi distinto al C.T. con i mapp.1266 e 1255, così come praticato da oltre un ventennio".

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE registrato a TRIBUNALE DI BERGAMO in data 09/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/09/2024 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a TRIBUNALE DI BERGAMO in data 25/05/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 31/07/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 84120,83.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a TRIBUNALE DI BERGAMO in data 25/05/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20000; Importo capitale: € 13398,41.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a TRIBUNALE DI BERGAMO in data 27/07/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 31/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 164548,57.

**Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO AGRICOLO**

## 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: TERRENO AGRICOLO**  
**sito in Bonate Sotto (BG)**

Non risulta che il bene sia gravato da pesi.

**Spese di gestione condominiale:** -----

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** -----

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

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

**Altre informazioni:**

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

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

**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:** TERRENO AGRICOLO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si tratta di terreno agricolo. Per la valutazione è stato considerato il valore riportato nella TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2024 - Provincia di Bergamo

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non può essere diviso

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Disponibilità al momento del sopralluogo: da considerarsi Libero**

*Note: Il debitore ha riferito circa l'esistenza di un accordo con un soggetto che si prende cura del terreno e lo utilizza per la fienagione. Il debitore non ha fornito documentazione valida circa gli accordi con tale persona, nonostante l'esplicita richiesta.*

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione è stato considerato il valore riportato nella TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2024 - Provincia di Bergamo

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;  
Uffici del registro di BERGAMO;  
Ufficio tecnico di BONATE SOTTO;

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2024 - Provincia di Bergamo

### 12.3 Valutazione corpi:

**TERRENO AGRICOLO.****Bonate Sotto (BG)**

Altro Metodo di Valorizzazione.

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2024 - Provincia di Bergamo

BONATE SOTTO - REGIONE AGRICOLA N.8 - SEMINATIVO/ PRATO - VALORE € 9,70/mq

mq 1580 x € 9,70 = € 15.326,00 (arrotondamento) € 15.000,00

| <i>Destinazione</i>                | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Valore corpo                       |                               |                        | € 15.000,00               |
| Valore accessori                   |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero          |                               |                        | € 15.000,00               |
| Valore complessivo diritto e quota |                               |                        | € 15.000,00               |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>        | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| TERRENO AGRICOLO |                 | 0,00                    | € 15.000,00                          | € 15.000,00                   |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.500,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 13.500,00

Valore diritto e quota € 13.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova: **€ 13.500,00**

**Allegati**

PERIZIA IMMOBILIARE

PERIZIA IMMOBILIARE PRIVA DEI DATI SENSIBILI

SUCCINTA DESCRIZIONE DEI BENI

RIEPILOGO IDENTIFICATIVI CATASTALI

CARTELLA ZIP CONTENENTE FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE

ALLEGATO 1 - Documentazione urbanistica

ALLEGATO 1 A - CDU

ALLEGATO 2 - Documentazione catastale

ALLEGATO 3 - Documentazione ipocatastale

ALLEGATO 4 – RILIEVO FOTOGRAFICO e PLANIMETRIE

12-12-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Agata Melania Bussini**