



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 99/2024



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Germana Trussardi

**Codice fiscale:** TRSGMN67E41A794U

**Studio in:** via Santa Caterina 60 - 24124 Bergamo

**Telefono:** 035 231743

**Fax:** 035 231743

**Email:** germana.trussardi@libero.it

**Pec:** germana.trussardi@archiworldpec.it



Beni in **Mozzanica (BG)**  
Località/Frazione  
Via Giacomo Puccini 38/G

**INDICE****Lotto: 001**

|   |    |
|---|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> ..... | 5  |
| Corpo: A.....   | 5  |
| Corpo: B.....   | 5  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b> .....   | 6  |
| DESCRIZIONE GENERALE .....  | 6  |
| Corpo: A.....   | 6  |
| Corpo: B.....   | 10 |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....                                       | 10 |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....                                    | 10 |
| Corpo: A.....   | 10 |
| Corpo: B.....   | 10 |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....                                  | 11 |
| Corpo: A.....   | 11 |
| Corpo: B.....   | 11 |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....                                    | 11 |
| Corpo: A.....   | 11 |
| Corpo: B.....   | 12 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....                        | 12 |
| Corpo: A e B.....   | 12 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....                              | 12 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....                     | 13 |
| Corpo: A.....   | 13 |
| Corpo: B.....   | 13 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....                 | 13 |
| Corpo: A.....   | 14 |
| Corpo: B.....   | 14 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....                        | 14 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....                                      | 14 |
| Corpo: A.....   | 15 |
| Corpo: B.....   | 15 |

|  |    |
|--|----|
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> ..... | 15 |
| Criterio di stima .....                            | 15 |
| Fonti d'informazione .....                         | 15 |
| Valutazione corpi .....                            | 15 |
| Adegamenti e correzioni della stima .....          | 16 |
| Prezzo base d'asta del lotto .....                 | 16 |
| Regime fiscale della vendita .....                 | 16 |



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 18-07-2024 alle 10:00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Germana Trussardi  
**Data nomina:** 19-04-2024  
**Data giuramento:** 24-04-2024  
**Data sopralluogo:** 23-05-2024

**Cronologia operazioni peritali:** 24.04.2024 Giuramento e presa visione della documentazione agli atti; in pari data recupero delle planimetrie catastali; 15.05.2024 e 21.05.2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo per visione e verifica atti di compravendita ed estrazione telematica delle visure ipotecarie; 17.05.2024 recupero visure catastali ed elaborato planimetrico; 21.05.2024 istanza telematica al Comune di Mozzanica per accesso agli atti; 23.05.2024 sopralluogo presso le unità e rilevazioni; 3.06.2024 - 14.06.2024 presso l'Ufficio tecnico comunale per verifica delle conformità urbanistiche ed edilizie; successivamente verifiche ed accertamenti sulle valutazioni immobiliari e completamento della perizia.

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Giacomo Puccini 38/G**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS nato a MELISSA (KR) il 25/03/1964 proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS

OMISSIS nata a CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) il 09/06/1970 proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS,

**foglio 8, particella 4813, subalterno 15**, scheda catastale SI, indirizzo Via Giacomo Puccini, comune Mozzanica, categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie mq 113, rendita € Euro 468,68

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: da nord: mappale 4813/16 - giardino di proprietà esclusiva - mappale 4813/14 - giardino di proprietà esclusiva

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

I dati corrispondono

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giacomo Puccini 38/G**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS nato a MELISSA (KR) il 25/03/1964 proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS

OMISSIS nata a CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) il 09/06/1970 proprietaria per 1/2 in regime di comunione

legale dei beni con OMISSIS,

**foglio 8, particella 4813, subalterno 14**, scheda catastale SI, indirizzo Via Giacomo Puccini, comune Mozzanica, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 18 mq, rendita € Euro 28,66

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Lati nord e ovest mappale 4813/15 - giardino di proprietà esclusiva su altri due lati

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

I dati corrispondono

**2. DESCRIZIONE**

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

Le unità in oggetto sono ubicate in un edificio bifamiliare facente parte di un complesso edilizio realizzato tra il 2007 e il 2008 in zona residenziale semicentrale rispetto al centro storico di Mozzanica. L'accesso avviene da via Giacomo Puccini attraverso viale carrale e pedonale a fondo chiuso, bene privato, comune a tutti i subalterni. La zona è dotata di numerosi parcheggi pubblici liberi e, frontalmente all'accesso agli edifici, è presente un piccolo parco pubblico dotato di attrezzature per il gioco dei bambini. Il complesso dista dal centro storico circa 1 km. L'edificio in cui sono ubicate le unità in oggetto è costituito da due piani fuori terra e la porzione in oggetto è nel lato est e non affaccia su via Puccini, ma ha accesso e affaccio sulla strada interna e sul lato opposto, su altra proprietà.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (1 km), Scuola (500 metri), Centro sportivo (400 metri), Parrocchia di S. Stefano (1 km), Ufficio postale (900 metri)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Caravaggio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del Fiume Serio.

**Attrazioni storiche:** Torre civica - Parrocchia di S. Stefano.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 600 metri

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A**

L'alloggio si sviluppa su due piani, terra e primo (ultimo) ed è costituito a piano terra da soggiorno, zona cottura, locale lavanderia e collegamento con autorimessa di cui al corpo B, giardino di proprietà esclusiva debitamente recintato. Il primo piano, collegato tramite scala interna, comprende disimpegno, n. 3 camere, bagno, n. 2 balconi e un terrazzo. Gli ingressi carrale e pedonale avvengono dalla strada privata interna al comparto. Dal primo piano, tramite botola con scala retrattile, si accede al sottotetto, non agibile, che presenta altezza al colmo pari a metri 1.60 e cm 50 circa all'imposta. Nella copertura è presente un lucernario.

Superficie complessiva di circa mq **263,92**

E' posto al piano: Terra e primo (ultimo)

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mappale 4813/15; ha un'altezza utile interna di circa m.

2.70

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:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile presenta, internamente, in alcuni punti, alcune scrostature e macchie di muffa. L'unità necessita di pulizia e di alcuni interventi di manutenzione ordinaria. Alcuni vetri sono da sostituire e le persiane più esposte agli eventi atmosferici sono scrostate e devono essere ripristinate.

nate e riverniciate.

**Caratteristiche descrittive**

| Componenti edilizie e costruttive |   |
|-----------------------------------|---|
| <i>Infissi esterni</i>            | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>legno</b><br>protezione: <b>persiane</b><br>materiale protezione: <b>legno</b><br>condizioni: <b>da ristrutturare</b><br>Riferito limitatamente a: Non tutti gli infissi sono nelle medesime condizioni. Quelli più esposti hanno subito danni maggiori |
| <i>Infissi interni</i>            | tipologia: <b>a battente</b><br>materiale: <b>legno tamburato</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Manto di copertura</i>         | materiale: <b>tegole canadesi</b><br>coibentazione: <b>inesistente</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| <i>Pareti esterne</i>             | rivestimento: <b>intonaco di cemento</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: Non è possibile verificare coibentazione e materiali relativi alle pareti esterne perchè risulterebbe necessario un assaggio invasivo   |
| <i>Pavim. Esterna</i>             | materiale: <b>porfido</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Pavim. Interna</i>             | materiale: <b>piastrelle di grès</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| <i>Scale</i>                      | posizione: <b>interna</b><br>rivestimento: <b>granito</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| Impianti                          |   |
| <i>Citofonico</i>                 | tipologia: <b>audio</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| <i>Condizionamento</i>            | tipologia: <b>autonomo</b><br>alimentazione: <b>elettrico</b><br>diffusori: <b>convettori</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: Non è stato possibile accertarne il funzionamento  |
| <i>Elettrico</i>                  | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| <i>Gas</i>                        | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>alimentazione: <b>metano</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: Non è stato possibile verificarne il funzionamento  |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| Impianto elettrico:                       |  |
|---|--|
| <i>Esiste impianto elettrico</i>          | SI                                     |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 2007/08 presumibilmente                |
| <i>Note</i>                               | La dichiarazione non è stata rinvenuta |
| Riscaldamento:                            |  |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>   | SI                                     |

|  |  |
|--|--|
| Tipologia di impianto                                | autonomo funzionante a gas metano suddiviso sui due piani  |
| Stato impianto                                       | Presumibilmente funzionante  |
| Potenza nominale                                     | 24 kw  |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                   | 2021 sostituzione caldaia  |
| Note   | La caldaia è della FERROLI modello BLUEHELI ALPHA 24C e, da ricerca presso il CURIT risulta installata e avviata il 30.09.2021. Il prossimo controllo ha scadenza il 31.07.2024.                                       |
| <b>Condizionamento e climatizzazione:</b>            |  |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI   |
| Note   | La dichiarazione non è stata rinvenuta. Il macchinario è esterno sul terrazzo della camera matrimoniale ed è della LG con sistema inverter. La climatizzazione avviene tramite due split a parete, uno per ogni piano. |



Vista da via Puccini



Soggiorno



Giardino





Primo piano



Camera matrimoniale



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

Autorimessa a piano terra dell'edificio e comunicante con gli ambienti interni dell'unità residenziale di cui al corpo A. L'accesso avviene tramite cancello dalla via privata comune a tutto il comparto immobiliare. Presenta pavimento in grès e basculante con apertura manuale. Si riscontrano alcune macchie di umidità alle pareti.

Superficie complessiva di circa mq **19,85**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mappale 4813/14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40



interno autorimessa

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione in villini [A7]** sito in **Via Giacomo Puccini 38/G**

**Numero pratica: 100/2006 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di complesso immobiliare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/01/2007 al n. di prot. 897

Abitabilità/agibilità in data 13/05/2008 al n. di prot. 4103

NOTE: Le varianti in corso d'opera sono la n. 10/2006/1 del 21.02.2007 prot. 1597 e la DIA 100/2006/3 del 7.12.2007. Quest'ultima variante ha portato alla definizione attuale dell'immobile.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7]** sito in **Via Giacomo Puccini 38/G**

Conformità edilizia:

Non sono state riscontrate difformità

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

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Via Giacomo Puccini 38/G**

**Conformità edilizia:**

Non sono state riscontrate difformità

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.****Abitazione in villini [A7] sito in Via Giacomo Puccini 38/G****Identificativo corpo: B.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giacomo Puccini 38/G**

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano Governo del Territorio  |
| In forza della delibera:  | C.C. n. 2 del 06.02.2014 Variante al PGT  |
| Zona omogenea:  | <b>B - Aree interstiziali o di frangia utilizzabili ai fini edificatori</b>   |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | <b>Art. 18 - Aree libere interstiziali utilizzabili a fini edificatori</b><br>E' consentita l'edificazione dei lotti ineditati: i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto all'art. 13 delle NTA del PdR Nel caso di realizzazione di box o accessori al piano terra, alle condizioni di cui al precedente art. 14 comma 2, sarà possibile raggiungere l'altezza di ml 8,70; Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati. Per quanto concerne i distacchi e le distanze dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444<br>La tavola 3 del PdR individua gli Ambiti territoriali per i quali l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia può avvenire solo previa approvazione di un Piano Attuativo. In ogni caso ove non sia indicata cartograficamente tale individuazione vengono comunque assoggettati all'obbligo di P.A. tutti i comparti la cui superficie territoriale sia uguale o superiore a mq 2000. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO  |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 0,4 mq/mq   |
| Rapporto di copertura:  | 40%   |
| Altezza massima ammessa:  | 7,50 ml   |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI  |

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A.****Abitazione in villini [A7] sito in Via Giacomo Puccini 38/G**

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità

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

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giacomo Puccini 38/G**

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/10/2006**. 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 26/10/2006 al 22/04/2009. 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 22/04/2009 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**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 22/04/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/05/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 252.000,00; Importo capitale: € 168.000,00; Note: Risulta annotazione di Surroga del 28.07.2010 al n. OMISSIS a favore di OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 11/10/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/05/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 18.635,40.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 10/11/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/11/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 76.932,04; Importo capitale: € 38.466,02.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/03/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/04/2017 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di conciliazione omologato; A rogito di OMISSIS in data 03/12/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.252,27; Importo capitale: € 3.544,71.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 05/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/03/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

**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: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Mozzanica (BG), Via Giacomo Puccini 38/G**

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

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mozzanica (BG), Via Giacomo Puccini 38/G**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Mozzanica (BG), Via Giacomo Puccini 38/G**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna a detta del figlio del pignorato. L'immobile non è costituito in condominio. Tuttavia la strada di accesso da via Puccini risulta di proprietà comune ai condomini.

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

Non risultano.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non risultano.

**Altre informazioni:**

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'unità è accessibile a piano terra, mentre il collegamento con il primo piano avviene attraverso la scala interna che è priva di ausili per le persone diversamente abili.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Le unità non sono comprese in condominio, come riferito dal figlio degli esecutati, pertanto non paiono sussistere vincoli

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note indice di prestazione energetica:** Si fa presente che da ricerche presso il CENED di Regione Lombardia non è stato rinvenuto l'APE. Allegato all'atto di acquisto risulta un APE ad oggi scaduto in quanto emesso il 13.03.2008, che riporta il seguente indice di prestazione energetica: Classe C consumo 73 kwh/mq anno; non essendoci state variazioni nell'unità, si presume che i dati siano rimasti invariati

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** NO

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mozzanica (BG), Via Giacomo Puccini 38/G**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Vedi corpo A

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

Non risultano.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non risultano.

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

**Identificativo corpo: A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si fa riferimento alla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio, che definisce sia i criteri di misurazione che i parametri applicabili alla superficie omogeneizzata relativa alle pertinenze, con una percentuale di soggettività spettante al perito in merito a casistiche particolari non rientranti nelle normali valutazioni manualistiche. Nel caso specifico non si è ritenuto di valutare la superficie del sottotetto in quanto, come esplicitato, presenta altezze che non consentono l'utilizzo del vano se non eventualmente per una modesta porzione, influente ai fini della valutazione immobiliare.

| Destinazione            | Parametro              | S.L.P.        | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Alloggio al piano terra | sup lorda di pavimento | 55,35         | 1,00         | 55,35                  |
| Alloggio al primo piano | sup lorda di pavimento | 56,00         | 1,00         | 56,00                  |
| balconi                 | sup lorda di pavimento | 7,85          | 0,25         | 1,96                   |
| terrazzo                | sup lorda di pavimento | 5,72          | 0,33         | 1,89                   |
| Area esterna esclusiva  | sup lorda di pavimento | 139,00        | 0,10         | 13,90                  |
|                         |                        | <b>263,92</b> |              | <b>129,10</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.

**Identificativo corpo: B**

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Autorimessa  | sup lorda di pavimento | 19,85        | 1,00         | 19,85                  |
|              |                        | <b>19,85</b> |              | <b>19,85</b>           |

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Allo stato di fatto, stante la tipologia edilizia a villetta, non si ritiene il lotto divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A****Abitazione in villini [A7] sito in Mozzanica (BG), Via Giacomo Puccini 38/G****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si fa presente che l'immobile è occupato dal solo sig. OMISSIS, mentre la sig.ra OMISSIS risiede ad Avezzano (AQ).

**Identificativo corpo: B****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mozzanica (BG), Via Giacomo Puccini 38/G****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il valore immobiliare è desunto con il metodo di stima sintetica comparativa, applicando alla superficie commerciale dei beni valori mediamente praticati nel comprensorio in comuni compravendite di immobili simili, considerando altresì tutti i parametri descritti nei vari paragrafi della presente relazione, quali posizione, orientamento, conformità alle autorizzazioni edilizie, stato di conservazione e finiture, classe energetica, ecc. Si applica una deduzione per vizi occulti in considerazione del fatto che l'immobile potrebbe presentare vizi e difetti non visibili alla data del sopralluogo, anche in considerazione di alcune macchie di muffa riscontrate sulle pareti in alcuni punti. Si tiene tuttavia in considerazione il fatto che l'immobile è relativamente recente (15 anni) e che le unità erano classificate in classe "C" all'epoca della vendita, nel 2009.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mozzanica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa & Terreni" - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Agenzie immobiliari operanti in zona con valutazioni riferite ad immobili simili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.800/2.000 riferito ad appartamento in palazzina al nuovo, classe A+ ;

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita online (Immobiliare.it - Casa.it - Tecnocasa) di immobili simili in zona.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione in villini [A7]****Mozzanica (BG), Via Giacomo Puccini 38/G**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 180.740,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Alloggio al piano terra                           | 55,35                         | € 1.400,00             | € 77.490,00               |
| Alloggio al primo piano                           | 56,00                         | € 1.400,00             | € 78.400,00               |
| balconi   | 1,96                          | € 1.400,00             | € 2.744,00                |
| terrazzo  | 1,89                          | € 1.400,00             | € 2.646,00                |
| Area esterna esclusiva                            | 13,90                         | € 1.400,00             | € 19.460,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 180.740,00              |

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Valore corpo                       | € 180.740,00 |
| Valore accessori                   | € 0,00       |
| Valore complessivo intero          | € 180.740,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 180.740,00 |

**B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Mozzanica (BG), Via Giacomo Puccini 38/G**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.895,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Autorimessa                                       | 19,85                  | € 700,00        | € 13.895,00        |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 13.895,00        |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 13.895,00        |
| Valore accessori                                  |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 13.895,00        |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 13.895,00        |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile  | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Abitazione in vil-<br>lini [A7]                     | 129,10           | € 180.740,00                  | € 180.740,00           |
| B  | Stalle, scuderie,<br>rimesse, auto-<br>rimesse [C6] | 19,85            | € 13.895,00                   | € 13.895,00            |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|  |              |
|--|--------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 19.463,50  |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                    | € 0,00       |
| <b>Valore di stima:</b>  |              |
| Valore intero medio ponderale  | € 175.171,50 |
| Valore diritto e quota   | € 175.171,50 |

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

|   |                     |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 175.171,50</b> |
|---|---------------------|

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Esente IVA - Imposta di registro con agevolazione prima casa 2%, senza agevolazione 9%, imposta ipotecaria Euro 5 - Imposta catastale Euro 50

**Allegati**

- All. 1 - Estratto mappa
- All. 2 - Elaborato planimetrico



All. 3 - Elenco subalterni

All. 4 - Visura storica mapp. 4813/14

All. 5 - Visura storica mapp. 4813/15

All. 6 - Planimetria catastale mapp. 4813/15

All. 7 - Planimetria catastale mapp. 4813/14

All. 8 - Aggiornamento ipoteche Lonetti

All. 9 - Aggiornamento ipoteche Noto

All. 10 - Rilievo planimetrico delle unità

All. 11 - Documentazione fotografica

All. 12 - Identificativi catastali dei beni

All. 13 - Scheda di controllo

All. 14 - Dichiarazione trasmissione perizia

All. 15 - Perizia succinta

All. 16 - Perizia con omissione dei dati sensibili



L'Esperto alla stima  
**Arch. Germana Trussardi**



13-06-2024

