

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 375/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Alessandra Francesca Ferrari  
**Codice fiscale:** FRRLSN63T56B110Z  
**Studio in:** Via Don Luigi Palazzolo 23/C - 24122 Bergamo  
**Telefono:** 035210006  
**Fax:** 035 4131336  
**Email:** studio@a23c.com  
**Pec:** alessandrafrancesca.ferrari@archiworldpec.it

Beni in **Treviolo (BG)**  
Località/Frazione  
Via San Zenone n. 24 / n.26

## INDICE

### Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con autorimessa

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Abitazione di tipo economico con autorimessa .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: Abitazione di tipo economico con autorimessa .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: Abitazione di tipo economico con autorimessa .....	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: Abitazione di tipo economico con autorimessa .....	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	10
Corpo: Abitazione di tipo economico con autorimessa .....	10
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	10
Corpo:.....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	11
Corpo: Abitazione di tipo economico con autorimessa .....	11
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	12
Corpo: Abitazione di tipo economico con autorimessa .....	12
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	13
Criterio di stima .....	13
Fonti d'informazione .....	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	14

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 24-01-2024 alle 10:30  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Alessandra Francesca Ferrari  
**Data nomina:** 29-08-2023  
**Data giuramento:** 01-09-2023  
**Data sopralluogo:** 19-09-2023  
**Cronologia operazioni peritali:** - 07-09-2023: 1° sopralluogo per rilievo (andato a vuoto) - 19-09-2023: Ispezione in Conservatoria - Bergamo - 19-09-2023: 2° sopralluogo per rilievo in presenza del Custode - 19-10-2023: Accesso Atti presso Ufficio tecnico di Treviolo

Beni in **Treviolo (BG)**  
Via San Zenone n. 24 / n.26

## **Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con autorimessa**

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

**Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico con autorimessa.**

**sito in Treviolo (BG) CAP: 24048 frazione: Curnasco, Via San Zenone n.24/26**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe - Regime Patrimoniale: stato libero

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

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

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 1, particella 1261, subalterno 70, indirizzo Via San Zenone 24, interno 8, piano 1, comune TREVIOLO, categoria A3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 361,52

**Derivante da:** l'unità immobiliare risulta così distinta dalla costituzione del 12/08/1988 in atti del 14/03/1992 U.I.U. sfuggite all'impianto meccanografico (prot. n. 15342.1/1988)

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** Art. 3 - (pertinenze, servitù, patti speciali) - rif. Atto di compravendita rep. n. 68039 - Rc n. 46284 del 28/08/2013 Quanto in oggetto viene trasferito a corpo e non a misura, libero da persone e cose, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accensione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché con la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali ai sensi dell'art.1117 c.c. e per l'uso cui sono destinate, richiamandosi qui in particolare: (...) i beni comuni non censibili distinti con il mappale 1261 - sub. 1; (...) il "Centro Civico" o "saletta ad uso sociale" realizzato in esecuzione a quanto previsto all'art. 5 della convenzione di cui all'atto in data 6 febbraio 1984 n.31396 di repertorio Notaio Sella, infra richiamata; e concessa in uso gratuito all'amministrazione comunale, così come previsto all' 11 della medesima convenzione. (...) le parti intendono come qui espressamente riportati patti, condizioni e servitù contenuti o richiamati nei seguenti titoli: convenzione di cui all'atto ricevuto dal notaio A. Sella in data 6 febbraio 1984 rep. n. 31396, registrato a Bergamo il 17 febbraio 1984 al n. 1640 serie 1 e trascritto ivi in data 12 maggio 1984 ai n.rl 12780/10846, successivamente modificata con atto a rogito del medesimo notaio in data 20 aprile 1989 rep. n. 74539, registrato a bergamo il giorno 8 maggio 1989 al n. 2214 serie 1 e trascritto ivi in data 9 maggio 1989 ai n.ri 12771/9385; dandosi atto al riguardo che, per effetto del mutato regime giuridico conseguente alla cessione dei diritti sull'area al mappale 1261, hanno cessato di avere efficacia tutte le condizioni di limitazione d'uso e godimento, nonché le condizioni ed i requisiti da osservare in caso di rivendita delle unità immobiliari in contratto; -atto per notaio Adriano Sella in data 20 novembre 1987 rep. n. 63361, registrato a Bergamo il 4 dicembre 1987 e trascritto ivi in data 19 dicembre 1987 ai n.ri 34030/22857, portante costituzione di servitù a favore dell'ened ed a carico del mappale 1261.

**Confini:** in senso orari: prospetto su area comune, altra unità immobiliare e vano scala mappale 1261 - sub. 1

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

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 1, particella 1261, subalterno 90, indirizzo Via San Zenone 26, piano S1, comune TREVIOLO, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita € 50,82

**Derivante da:** l'unità immobiliare risulta così distinta dalla costituzione del 12/08/1988 in atti del 14/03/1992 U.I.U. sfuggite all'impianto meccanografico (prot. n. 15342.1/1988)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Art. 3 - (pertinenze, servitù, patti speciali) - rif. Atto di compravendita rep. n. 68039 - Rc n. 46284 del 28/08/2013 Quanto in oggetto viene trasferito a corpo e non a misura, libero da persone e cose, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accensione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché con la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali ai sensi dell'art.1117 c.c. e per l'uso cui sono destinate, richiamandosi qui in particolare: (...) i beni comuni non censibili distinti con il mappale 1261 - sub. 1; (...) il "Centro Civico" o "saletta ad uso sociale" realizzato in esecuzione a quanto previsto all'art. 5 della convenzione di cui all'atto in data 6 febbraio 1984 n.31396 di repertorio Notaio Sella, infra richiamata; e concessa in uso gratuito all'amministrazione comunale, così come previsto all' 11 della medesima convenzione. (...) le parti intendono come qui espressamente riportati patti, condizioni e servitù contenuti o richiamati nei seguenti titoli: convenzione di cui all'atto ricevuto dal notaio A. Sella in data 6 febbraio 1984 rep. n. 31396, registrato a Bergamo il 17 febbraio 1984 al n. 1640 serie 1 e trascritto ivi in data 12 maggio 1984 ai n.rl 12780/10846, successivamente modificata con atto a rogito del medesimo notaio in data 20 aprile 1989 rep. n. 74539, registrato a Bergamo il giorno 8 maggio 1989 al n. 2214 serie 1 e trascritto ivi in data 9 maggio 1989 ai n.ri 12771/9385; dandosi atto al riguardo che, per effetto del mutato regime giuridico conseguente alla cessione dei diritti sull'area al mappale 1261, hanno cessato di avere efficacia tutte le condizioni di limitazione d'uso e godimento, nonché le condizioni ed i requisiti da osservare in caso di rivendita delle unità immobiliari in contratto; -atto per notaio Adriano Sella in data 20 novembre 1987 rep. n. 63361, registrato a Bergamo il 4 dicembre 1987 e trascritto ivi in data 19 dicembre 1987 ai n.ri 34030/22857, portante costituzione di servitù a favore dell'Enel ed a carico del mappale 1261.

Confini: Sull'autorimessa e cantina: terrapieno, altra unità immobiliare, accesso comune, altra unità immobiliare e ragioni al mappale 1261 sub. 1.

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

SI CONFERMA LA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

## **2. DESCRIZIONE**

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

L'immobile fa parte di un complesso edilizio realizzato tra il 1984 e il 1992 nella zona urbanistica destinata a zona C6 di espansione soggetta a Piano di Zona per Edilizia Economica e Popolare (PEEP). l'intero fabbricato si trova all'interno di un lotto recintato, costituito da tre blocchi in linea (A-B-C), destinati ad appartamenti con le relative pertinenze ed un edificio a pianta esagonale utilizzata come saletta civica. La zona, prevalentemente residenziale, si trova nell'area extraurbana nella restante parte del territorio comunale di Treviolo, ad un centinaio di metri dal centro di Curnasco.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ASST OSPEDALE Papa Giovanni XXIII.

**Servizi offerti dalla zona:** Parcheggi pubblici (buona), Chiesa parrocchiale Curnasco (buona), Campo sportivo parrocchiale curnasco (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco della Trucca.

**Attrazioni storiche:** ---.

**Principali collegamenti pubblici:** ATB - Linea 5B circa 150 mt

### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: di cui al corpo **Abitazione di tipo economico con autorimessa**

La procedura è costituita dai seguenti beni:

- trilocale di circa 89 mq lordi (composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno, due camere, balcone), sito nel Comune di Treviolo (BG), Censuario di Curnasco, in via San Zenone civ. 24/26, posto al piano primo di una palazzina di 3 piani fuori terra, più un piano seminterrato, priva di ascensore;

- locale Autorimessa con Cantina di pertinenza con una superficie di circa 27 mq lordi, posti al piano primo sotto strada a cui si accede direttamente dal corsello comune esterno.

Il tutto così censito presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo - Catasto Fabbricati Sez. CU - Fogli 1 come segue:

- mappale 1261 sub. 70, p. 1, cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 5

- mappale 1261, sub. 90, p. S1, cat C/2 cl. 2, consistenza mq 24

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è situata nel primo blocco (A) al piano primo. Dall'ingresso si accede al ripostiglio e all'ampio soggiorno da cui si accede a sua volta alla cucina abitabile, al balcone e al disimpegno che collega le due camere da letto e il bagno. L'ingresso è controsoffittato in cartongesso fino alla parete del soggiorno che ospita il televisore.

La maggior parte della superficie dell'appartamento è pavimentata in ceramica color grigio (formato 27x56 cm). In cucina le pareti dell'angolo cottura e che ospitano gli arredi sono rivestite in piastrelle ceramiche bianche (formato 10x10).

Nel bagno il pavimento è in ceramica (formato 30x30 cm) color grigio/rosa, le pareti sono rivestite in ceramica con differenti colorazioni che variano dal crema al grigio chiaro al grigio scuro a seconda delle pareti, per un'altezza di 2,10 m. Sono presenti i sanitari, una nicchia con doccia e la vasca.

Le finiture interne dell'appartamento sono in buone condizioni generali. La porta d'ingresso è blindata in noce. Le porte delle camere e del bagno (80 x 210 cm) a battente, sono in legno tamburato marrone scuro. La porta del disimpegno è in vetro e legno. La porta della cucina è una scorrevole scigno, sempre colore marrone. I serramenti esterni sono a battente, in legno, con vetrocamera. Gli oscuranti sono costituiti da persiane in legno. Le porte finestre del soggiorno e della cucina sono dotate di inferriate apribili sul balcone.

L'appartamento ha l'esposizione a sud-ovest ed est, con doppio affaccio; ogni locale a meno del ripostiglio è areato naturalmente e non ci sono tracce di umidità; è dotato di impianto elettrico a norma, di impianto di riscaldamento termoautonomo e radiatori in ghisa. La caldaia è alimentata a metano (marca Vaillant) manca di libretto dell'impianto e la forniture è funzionante. L'appartamento è dotato anche di impianto di raffrescamento con unità esterna e due split posizionati nel soggiorno e nel disimpegno della zona notte. Il balcone ha la pavimentazione in piastrelle di gres color beige (formato 10x20) con piano in granito. I parapetti sono in cemento armato a vista con una porzione adibita a fioriera e una ringhiera in ferro verniciato. In generale l'appartamento si presenta in buone condizioni.

La cantina, annessa all'unità abitativa e di pertinenza esclusiva, si trova al piano seminterrato ed è dotata di una finestra in ferro e vetro a vasistas, di un lavandino e di attacco per lavatrice; è collegata all'autorimessa tramite un'apertura priva di porta. Entrambi i locali hanno un'altezza utile interna di 2.77 m, le pareti sono intonacate, la pavimentazione in piastrelle di gres color beige (10x20 cm).

L'autorimessa è chiusa da basculante metallica verniciata ed è accessibile dall'esterno del fabbricato, tramite il corsello comune e un corridoio collegato alla scala condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **129,53**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'edificio è stato ristrutturato nel: ----

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.74

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3+1 seminterrato e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** In generale l'appartamento, la cantina e l'autorimessa si presentano in buone condizioni.

#### Caratteristiche descrittive

##### Caratteristiche strutturali

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Finestra del Bagno + Porta finestra della cucina
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Finestre delle camere + portafinestra del soggiorno
Infissi esterni	protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Porte finestre della cucina e del soggiorno
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: a meno della porta del disimpegno in legno e vetro
Infissi interni	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Cucina
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Cucina + bagno

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994-12-09
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a metano - autonomo
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	24 KW/h
Note	CURIT - Codice impianto n. XQ7X 7491 9701 9403 - Regione Lombardia
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Vista ovest



soggiorno



cucina





bagno



camera

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: C.E. n. 40/1404**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: la costruzione di n. 42 alloggi nei comparti n. 1-2-3 dell'area PEEP di Via San Zenone in diritto di superficie aventi caratteristiche di Edilizia Economica Popolare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1983 al n. di prot. 1404

Rilascio in data 28/03/1984 al n. di prot. 40/1404

Abitabilità/agibilità in data 01/08/1992 al n. di prot. 92/018

**Numero pratica: C.E. 57/124-1369**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Conc. Edilizia n.40 in data 28/03/1984 per costruzione di alloggi PEEP

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/05/1987 al n. di prot. 124

Rilascio in data 23/06/1987 al n. di prot. 57/124-1369

Abitabilità/agibilità in data 01/08/1992 al n. di prot. 92/018

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico con autorimessa.  
sito in Treviolo (BG) CAP: 24048 frazione: Curnasco, Via San Zenone n.24/26**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico con autorimessa.  
sito in Treviolo (BG) CAP: 24048 frazione: Curnasco, Via San Zenone n.24/26**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Azzonamento: R2 Residenziali Esistenti NTA Piano delle regole - Art.11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: Abitazione di tipo economico con autorimessa.  
sito in Treviolo (BG) CAP: 24048 frazione: Curnasco, Via San Zenone n.24/26**

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

Note: Ai soli effetti catastali, si precisa che l'area sulla quale insiste il complesso immobiliare in oggetto, distinta con il mappale 1261 (ha 0.74.10 - ente urbano), è stata ottenuta mediante divisione del mappale 1261 ( ex 127/b - ha 0.98.00) e costituzione del mappale 1261 (ex 127/b - ha. 0.98.00) e sostituzione dei nuovi mappali 1261 ( ha 0.74.19 - ente urbano, 2035 ( ha. 06.06.85) 2036 ( ha. 0.10.95) e 2037 ( ha. 0.06.10) in forza di denuncia di cambiamento mod. 3/spc n. 6732 presentata in data 4 agosto 1988

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/07/1989 al 05/12/2002. 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 05/12/2002 al 28/08/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Le unità immobiliari in contratto partecipano, nella misura proporzionale, alla comproprietà degli enti, vani ed impianti comuni quali risultano ai sensi degli artt. 1117 e seguenti cod. civ., dalla destinazione in fatto e dal titolo di provenienza in data 18 luglio 1989 a rogito notaio dr. Adriano sella n. 76857 rep. (trascritto a Bergamo con nota in data 27 luglio 1989 ai n.ri 20941/15609), con particolare riferimento ai beni comuni non censibili al mappale 1261/1 ed al "centro civico" edificato in forza dei provvedimenti menzionati nelle premesse del presente atto e

secondo quanto previsto all'art. 5) della convenzione stipulata in forza di atto in data 6 febbraio 1984 n. 31396 rep. notaio dr. Adriano Sella (trascritto a Bergamo con nota in data 12 maggio 1984 ai nn. 12780/10846), impegnandosi la parte acquirente ad intervenire ad un futuro eventuale atto di identificazione e ricognizione catastale. Le parti hanno convenuto che gli immobili in contratto vengano consegnati alla parte acquirente, liberi da cose e persone, entro e non oltre marzo 2003, convenendo sin da ora le parti una penale pari ad euro 75,00 (settantacinque virgola zero zero) per ogni giorno di tardiva consegna dell'unità in contratto alla parte acquirente. La parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza dei patti portati dai titoli di provenienza e dei patti da questi richiamati. La parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza e di accettare il contenuto della summenzionata convenzione stipulata con il comune di Treviolo con atti in data 6 febbraio 1984 n. 31396 rep. notaio dr. Adriano Sella ed in data 20 aprile 1989 n. 74539 rep. medesimo notaio, impegnandosi, per sé ed aventi causa a rispettarla. La parte acquirente ha dichiarato altresì di accettare e rispettare nel caso di successiva rivendita quanto previsto dall'art. 10 di cui alla più volte citata convenzione; ha dichiarato inoltre di impegnarsi a cedere l'uso gratuito della "saletta uso sociale" all'amministrazione comunale su semplice richiesta del sindaco con le clausole contenute nell'art. 11) della più volte citata convenzione, subentrando la parte acquirente e successivamente i suoi aventi causa nella medesima posizione giuridica della parte venditrice, relativamente ai diritti, doveri ed obblighi nascenti dalla suddetta convenzione. La parte acquirente ha dichiarato altresì di essere a conoscenza della servitù industriale a favore dell'Enel, come costituita in forza di atto trascritto con nota in data 19 dicembre 1987 ai nn. 34030/22837. da ultimo la parte venditrice si è obbligata a tenere indenne la parte acquirente da ogni onere nei riguardi della cooperativa originaria dante causa.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/08/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con Atto per Notaio Giuseppe Mangili di Bergamo in data 5 dicembre 2002 rep. n. 45091/11468, registrato a Lecco il 17 dicembre 2002 al n. 450 Serie IT e trascritto a Bergamo il 23 dicembre 2002 ai numeri 57436/40885, i signori Burini Roberto ( per quota di 85/100) e Bonaita Laura (per quota 15/100) acquistavano la proprietà superficaria di beni immobili siti in Comune di Treviolo - Censuario di Curnasco, individuati con mappale 1261 sub. ni 70 e 90 e facenti parte di fabbricato edificato su area distinta in catasto terreni con il mappale 1261 (ha. 0.74.10) Con Atto a Rogito del Notaio Mannarella in data 31 luglio 2013 rep. 67965/46240, registrato a Bergamo il 2 agosto 2013 al n.ro 10913 S1t e trascritto a Bergamo il 5 agosto 2013 ai numeri 32706/22382, il Comune di Treviolo cedeva ai sig.ri Burini Roberto e Bonaita Laura la quota di comproprietà indivisa pari a 1/42 ( un quarantaduesimo) della predetta area al mappale 1261, con conseguente trasformazione del diritto di superficie degli enti al mappale 1261 sub.ni 70 e 90 come sopra acquisito in diritto di piena proprietà. Diritto di superficie Novantanovenale costituito sulle aree edificabili ai sensi dell'articolo 35 della Legge n. 865/1971, già concesso dal Comune per la costruzione di un edificio avente caratteristiche di edilizia economica popolare alle condizioni stabilite con la convenzione stipulata con atti per notaio dr Adriano Sella in data 6 febbraio 1984 REP. N. 31396 ed in data 20 aprile 1989 rep. n. 74539.

**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 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/07/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione di tipo economico con 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:** Abitazione di tipo economico con autorimessa  
sito in , Via San Zenone n.24/26

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 699,05.

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

Nessuna.

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

lavori straordinari previsti nel 2023 da versare entro il 31/12/2023: 500,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** 699,05.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Tabella millesimale quota - 23,80

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla è stato specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** cod. identificativo n.16220

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nulla è stato specificato

**Avvertenze ulteriori:** Nulla è stato specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Abitazione di tipo economico con autorimessa

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato effettuato considerando lo stato conservativo normale dell'immobile oggetto della presente perizia, attuando il valore di mercato massimo riferito alla superficie lorda. Per il Box è stato applicato il valore di mercato medio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione P1	sup lorda di pavimento	89,19	1,00	89,19
Balcone P1	sup lorda di pavimento	13,29	0,33	4,39
Cantina S1	sup lorda di pavimento	9,21	0,10	0,92
Autorimessa S1	sup lorda di pavimento	17,84	1,00	17,84
		<b>129,53</b>		<b>112,34</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2023

Zona: Treviolo (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ab. tipo Economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1250

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

OMI confrontato con i prezzi di mercato

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Treviolo.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Abitazione di tipo economico con autorimessa.**

**Treviolo (BG), Via San Zenone n. 24 / n.26**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.505,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P1	89,19	€ 1.250,00	€ 111.487,50
Balcone P1	4,39	€ 1.250,00	€ 5.487,50
Cantina S1	0,92	€ 1.250,00	€ 1.150,00
Autorimessa S1	17,84	€ 750,00	€ 13.380,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.505,00
Valore corpo			€ 131.505,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 131.505,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.505,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione di tipo economico con autorimessa		112,34	€ 131.505,00	€ 131.505,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 131.505,00

Valore diritto e quota € 131.505,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **131.505,00**

**Allegati**

ALLEGATO 1: Estratto dal PGT - Piano delle Regole

ALLEGATO 2: Catasto – scheda dell'abitazione + scheda Box e cantina + mappe

ALLEGATO 3: C.E. n. 40/1404 + Variante n. 57/124-1369 + Agibilità del 1/08/1992

ALLEGATO 4: Certificato ipotecario speciale

ALLEGATO 5: Visure storiche per immobile

ALLEGATO 6: Stato Civile - Dichiarazione Ufficio Anagrafe - Comune di Treviolo

ALLEGATO 7: Planimetria degli immobili, piante di riferimento

per l'individuazione della documentazione fotografica

23-12-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alessandra Francesca Ferrari**