

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 497/2022**

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Mitakopulos  
**Codice fiscale:** MTKLNE58S59F205A  
**Studio in:** Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo  
**Telefono:** 035 533016  
**Fax:** 035 533016  
**Email:** emitakop@hotmail.it  
**Pec:** elena.mitakopulos@archiworldpec.it

---

Beni in **Onore (BG)**  
Località/Frazione  
Via Monte Varro, snc

## INDICE

### Lotto: 001 - Abitazione e terreni

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

Corpo: A - Abitazione: Baita .....	15
Corpo: B - Terreno .....	16
Corpo: C - Terreno .....	16
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>16</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>16</b>
Corpo: A - Abitazione: Baita .....	16
Corpo: B - Terreno .....	17
Corpo: C - Terreno .....	17
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>17</b>
Criterio di stima .....	17
Fonti d'informazione .....	17
Valutazione corpi.....	17
Adeguamenti e correzioni della stima .....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 15-02-2023 alle 9:15

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Intervento:** Agenzia delle Entrate-Riscossione

**Legale Creditore Intervento:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Mitakopulos

**Data nomina:** 17-10-2022

**Data giuramento:** 24-10-2022

**Data sopralluogo:** 04-11-2022

**Cronologia operazioni peritali:** Nella giornata del 24/10/2022 il sottoscritto Esperto Stimatore sottoscriveva il verbale di accettazione e giuramento dell'incarico, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 15/02/2023 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali. Nella giornata del 04 Novembre 2022, il sottoscritto si è recato presso gli immobili nel Comune di Onore (BG) con il custode per il sopralluogo ed effettuare i rilievi dello stato dei luoghi, rilevando difformità rispetto alla scheda catastale. Il sottoscritto successivamente effettuava l'accesso all'Ufficio tecnico del Comune di Onore richiedendo, inoltre il CDU dei terreni di pertinenza dell'abitazione.

Beni in **Onore (BG)**  
Via Monte Varro, snc

## **Lotto: 001 - Abitazione e terreni**

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

**Identificativo corpo: A - Abitazione: Baita.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero (divorziato)

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS Proprietà 1/1 (Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni - compravendita e Proprietà per 1/2 - attribuzione immobili), foglio 11, particella 838, indirizzo LOCALITA' VARRO n. SN, piano T-1, comune Onore (G075) (Bg), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 185,92

Derivante da: COSTITUZIONE del 14/09/1993 in atti dal 04/01/1999 CLASSAMENTO L.449/97 (n. 13886.1/1993) 1. Atto del 16/11/2001 Pubblico ufficiale GHISALBERTI GIAN FRANCO Sede ZOGNO (BG) Repertorio n. 62328 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 34348.1/2001 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 20/11/2001 2. Atto del 15/04/2010 Pubblico ufficiale LURAGHI MAURIZIO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 87496 registrato in data - ATTRIBUZIONE DI IMMOBILI IN ATTUAZIONE DI ACCORDI DI SEPARAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 12451.2/2010 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 26/04/2010.

Confini: L'immobile è circondato dal mappale 2040, terreno della stessa proprietà.

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

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

**Identificativo corpo: B - Terreno.**

**agricolo sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero (divorziato)

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS Proprietà 1/1 (Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni - compravendita e Proprietà per 1/2 - attribuzione immobili) , sezione censuaria Onore (G075) (Bg), foglio 9, particella 2040, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 4.145,00 mq, reddito dominicale: € € 4,28, reddito agrario: € € 2,14

Derivante da: -TIPO MAPPALE del 02/09/1993 Pratica n. BG0301240 in atti dal 30/11/2015 (n.363025.1/1993); 1. Atto del 16/11/2001 Pubblico ufficiale GHISALBERTI GIAN FRANCO Sede ZOGNO (BG) Repertorio n. 62328 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 34348.1/2001 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 20/11/2001; 2. Atto del 15/04/2010 Pubblico ufficiale LURAGHI MAURIZIO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 87496 registrato in data - ATTRIBUZIONE DI IMMOBILI IN ATTUAZIONE DI ACCORDI DI SEPARAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 12451.2/2010 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 26/04/2010;

Confini: Da Nord in senso orario: particella 1258, particella 839, particella 1259.

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

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

**Identificativo corpo: C - Terreno.**

**agricolo sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero (divorziato)

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS Proprietà 1/1 (Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni - compravendita e Proprietà per 1/2 - attribuzione immobili) , sezione censuaria Onore (G075) (Bg), foglio 9, particella 1259, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 27.420,00 mq, reddito dominicale: € € 28,32, reddito agrario: € € 14,16

Derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 08/10/1990 (n. 76) 1. Atto del 16/11/2001 Pubblico ufficiale GHISALBERTI GIAN FRANCO Sede ZOGNO (BG) Repertorio n. 62328 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 34348.1/2001 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 20/11/2001; 2. Atto del 15/04/2010 Pubblico ufficiale LURAGHI MAURIZIO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 87496 registrato in data - ATTRIBUZIONE DI IMMOBILI IN ATTUAZIONE DI ACCORDI DI SEPARAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 12451.2/2010 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 26/04/2010;

Confini: Da Nord in senso orario: particella 1258, particella 2040, particella 839, particella 1460, particella 1257.

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

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

## **2. DESCRIZIONE**

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

Trattasi di un'abitazione indipendente (Baita) in territorio montano di notevole pregio ecologico e naturalistico, con terreni circostanti in mezzo al bosco. La proprietà si può raggiungere a piedi dal centro abitato o con un fuoristrada poiché la strada situata lateralmente al torrente Gera, non è asfaltata. Nella zona sono presenti altre abitazioni (circa cinque) aventi le stesse caratteristiche oltre ad un agriturismo a circa un kilometro dall'immobile oggetto della presente perizia. La proprietà si trova all'interno del parco sovracomunale del Monte Varro a 39 KM da Bergamo, ad un'altitudine di circa 850 mt sopra al livello del mare ed è area tutelata all'interno del PLIS (parco locale di interesse sovracomunale) con presenza di fauna costituita di Ungulati, Tetranoidei e Cotumice bianca, Leporini e Rapaci e flora costituita da ricca vegetazione che denota un notevole livello di biodiversità.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico inesistente con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A - Abitazione: Baita**

Abitazione indipendente (Baita) con locali posti al piano terra (seminterrato) di cui ingresso/soggiorno/cottura con ampio camino e accesso ad un locale cantina. Sempre al piano terra, locale cisterna, centrale termica dismessa, locale cantina (collegata al soggiorno) e porticato. Collegato con scala interna a chiocciola di dimensioni ridotte, il piano primo con ampio disimpegno due camere da letto, bagno, due ampi terrazzi e rampa esterna dalla quale si accede al prato esterno. Il disimpegno viene utilizzato come ulteriore camera da letto. L'abitazione è contornata da prato esclusivo.

Superficie complessiva di circa mq **288,20**

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

L'edificio è stato costruito nel: ante 1° settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 circa il piano terra e una media di 3,20 al piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 primo e di cui interrati n. 1 terra (seminterrato)

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale.

L'immobile non risulta facilmente raggiungibile in quanto risulta distante circa un paio di chilometri dal centro abitato con strada sterrata percorribile preferibilmente con un fuoristrada e/o a piedi.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali: strutture verticali costituite da murature perimetrali portanti in muratura. Le strutture orizzontali sono costituite da travi, assito in legno per il solaio interno, tetto a doppia falda con strutture con orditure, primaria e secondaria, in travi, travetti ed assito in legno, opere di lattoneria con scossaline, canali e pluviali in rame e manto di copertura in coppi.

Componenti edilizie e costruttive: facciate con intonaco a civile e intonachino di finitura, color rosa. Finestre e portefinestre presentano delle fasce di contorno perimetrali color bianco; serramenti in legno massello con oscuranti in legno per le finestre e porta in metallo esterna per le portefinestre. La porta d'ingresso in alluminio e vetro con portoncino esterno metallico.

Si precisa che l'unità immobiliare è fornita di elettricità dalla pubblica fornitura con impianto non sotto-traccia ma con canaline. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico l'unità non risulta collegata alla rete idrica, non presente nella zona, pertanto viene effettuata la raccolta delle acque piovane e accumulata nella cisterna interna al piano terra. Il riscaldamento al piano terra con stufa a legno, camino e fancoil, al piano primo solo con fancoils a gas proveniente da bombolone, posizionato nel terreno adiacente l'immobile, per una capienza di 3.000 mc. L'acqua calda viene distribuita da caldaia a gas posizionata nel bagno al piano primo.

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **B - Terreno**

Il terreno catastalmente è di qualità a pascolo e nello stato di fatto risulta terreno che circonda la casa di villeggiatura (Baita) di cui al corpo A. Trattasi di terreno per lo più pianeggiante a prato in mezzo al bosco al quale si può accedere tramite strada sterrata con fuoristrada o a piedi distante circa un paio di chilometri

dal centro abitato. Nel terreno è presente una costruzione in sassi circolare interrata con apertura ad arco sottostante chiamata "caldera".

Superficie complessiva di circa mq **4.145,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia montana, pianeggiante

Tessitura prevalente prato

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

**Stato di manutenzione generale:** normale

**Condizioni generali dell'immobile:** Il terreno si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **C - Terreno**

Il terreno catastalmente è di qualità a pascolo, dove rimane poco o niente delle superfici di pascolo, rispetto all'imboschimento del terreno, con alberelli e cespugli di rovi in prossimità dei confini e con alberi prevalentemente autoctoni di latifoglie (carpine, rovere, castagno, nocciolo, ecc.) a medio ed alto fusto e abeti.

Il terreno è confinante con i corpi A e B. e raggiungibile tramite strada sterrata con fuoristrada o a piedi distante circa due chilometri dal centro abitato.

Superficie complessiva di circa mq **27.420,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia montana, in pendio

Tessitura prevalente bosco

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Il terreno si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Onore (BG),**

**Numero pratica: 405/1993**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: Demolizione di un portico e realizzazione di un nuovo locale in n. loc. Monte Varro, su terreno censito in Catasto al Mappale n. 838 da adibirsi a deposito attrezzi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/11/1992 al n. di prot.

Rilascio in data 01/04/1993 al n. di prot. 2561

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione: Baita



**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Onore (BG),****Numero pratica: 12/2001**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art.39 Legge 23/12/1994, n.724)

Per lavori: Formazione di porticato in muratura con sovrastante terrazzo, realizzazione di locale per generatore all'interno del perimetro del porticato.

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 570

Rilascio in data 01/10/2001 al n. di prot. 836

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione: Baita

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Abitazione: Baita.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La superficie del portico è stata condonata con la pratica 12CON/1995, nello stato di fatto vi sono lievi differenze planimetriche e di altezza. Il deposito attrezzi autorizzato con Pratica Edilizia 43/1993 è passato a camera da letto con differenze planimetriche e differenze delle aperture in facciata.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria e richiesta di compatibilità paesaggistica.

Descrizione delle opere da aggiornare: Rilievo dell'intero immobile e restituzione grafica dello stato di fatto.

Oneri di regolarizzazione	
Oneri, diritti e sanatorie	€ 3.180,00
Oneri Professionista	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 5.180,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che non è stata reperita nessuna pratica edilizia riguardante la costruzione dell'immobile e il certificato di abitabilità.

Le pratiche edilizie ritrovate non identificano nel complesso l'intero immobile ma solo le opere realizzate:

1. formazione di porticato in muratura con sovrastante terrazzo e formazione di locale per generatore all'interno del perimetro del porticato.

2. demolizione tettoia e realizzazione di un nuovo locale deposito attrezzi.

Si precisa che la superficie del portico è stata condonata con la pratica 12/2001, nello stato di fatto vi sono lievi differenze planimetriche e di altezza. Il deposito attrezzi autorizzato con Pratica Edilizia 43/1993 è passato a camera da letto con differenze planimetriche e differenze delle aperture in facciata.

Pertanto sarà necessario per ottenere la conformità edilizia presentare:

-Pratica Permesso di Costruire in sanatoria con sanzione amministrativa pari a €1.000,00

-pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione circa € 1.400,00

- Inoltre l'immobile risulta in vincolo ambientale (150 mt. dal fiume) quindi è necessario oltre che presentare una richiesta di PDC in sanatoria presentare una richiesta di compatibilità paesaggistica alla quale verrà applicata una sanzione per danno ambientale di almeno 500 euro. La pratica sarà sottoposta al parere della commissione paesaggio e della soprintendenza. (la compatibilità è relativa solamente alle modifiche esterne, non alle opere interne)

- i diritti di segreteria per il PDC in sanatoria sono pari a 250 euro.

- i diritti di segreteria della compatibilità paesaggistica sono pari a 30 euro.

Totale complessivo tra sanatorie, oneri e diritti: 3.180,00 euro

Oltre a onorario del tecnico professionista per redazione pratiche edilizie di circa € 2.000,00

**Identificativo corpo: B - Terreno.****agricolo sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si precisa che trattasi di terreno. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

**Identificativo corpo: C - Terreno.  
agricolo sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si precisa che trattasi di terreno. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Abitazione: Baita.  
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale con deliberazioni N° 14 del 30 luglio 2014 e n. 29 del 18 ottobre 2014
Zona omogenea:	SISTEMA AMBIENTALE-AGRICOLO in AMBITO AGRICOLO SILVO-PASTORALE, (art. 12.5 delle NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile è censito nell'elenco delle Baite del Comune di Onore dell'anno 2013 alla scheda C039 - Fabbricato rurale località Varro. Si precisa inoltre che l'area di cui sopra è sottoposta a grado di fattibilità 3-4 dello studio geologico di supporto al PGT di Onore, e pertanto dovranno essere rispettate anche le prescrizioni in esso riportate. 12.5 Ambiti agricoli silvo-pastorali Il Piano delle Regole individua fasce del sistema ambientale agricolo volte precipuamente alla silvicoltura e all'allevamento estensivo, al mantenimento e l'incentivazione delle pratiche alpicolturali, alla forestazione e alla formazione di boschi produttivi anche con lo scopo di costituire fasce filtro e corridoi ecologici. Le attività di conduzione agricola sono finalizzate alle pratiche alpicolturali realizzazione di boschi e alla forestazione; al fine della tutela dei valori di interesse paesistico ambientale, non è ammessa nel presente ambito la realizzazione di fabbricati ancorché destinati alla conduzione agricola. In tali zone è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopedonali, e l'intervento di rettifica strada di accesso alla località Zanecla, con ripristino ambientale di cui a domanda presentata in data 03 marzo 2011, prot. N. 759. Le recinzioni dovranno essere sollevate da terra per almeno 20 cm e non potranno essere realizzati muri o altri elementi perimetrali in elevazione. Le aree interessate da esondazioni o degrado idrogeologico, sono destinate alla sistemazione idraulico forestale, ai fini del loro consolidamento e miglioramento ambientale, in base ai progetti di intervento concertati con gli Enti Preposti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: L'immobile risulta in vincolo ambientale (150 mt. dal fiume) quindi è necessario oltre che presentare una richiesta di PDC in sanatoria presentare una richiesta di compatibilità paesaggistica alla quale verrà applicata una sanzione per danno ambientale di almeno 500 euro. La pratica sarà sottoposta al parere della commissione paesaggio e della soprintendenza. (la compatibilità è relativa solamente alle modifiche esterne, non alle opere interne). Vedasi dettaglio nella sezione conformità edilizia.

**Identificativo corpo: B - Terreno.**  
**agricolo sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale con deliberazioni N° 14 del 30 luglio 2014 e n. 29 del 18 ottobre 2014
Zona omogenea:	SISTEMA AMBIENTALE-AGRICOLO in AMBITO AGRICOLO SILVO-PASTORALE, (art. 12.5 delle NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Si precisa inoltre che l'area di cui sopra è sottoposta a grado di fattibilità 3-4 dello studio geologico di supporto al PGT di Onore, e pertanto dovranno essere rispettate anche le prescrizioni in esso riportate. 12.5 Ambiti agricoli silvo-pastorali Il Piano delle Regole individua fasce del sistema ambientale agricolo volte precipuamente alla silvicoltura e all'allevamento estensivo, al mantenimento e l'incentivazione delle pratiche apicolture, alla forestazione e alla formazione di boschi produttivi anche con lo scopo di costituire fasce filtro e corridoi ecologici. Le attività di conduzione agricola sono finalizzate alle pratiche apicolture realizzazione di boschi e alla forestazione; al fine della tutela dei valori di interesse paesistico ambientale, non è ammessa nel presente ambito la realizzazione di fabbricati ancorché destinati alla conduzione agricola. In tali zone è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopedonali, e l'intervento di rettifica strada di accesso alla località Zanecla, con ripristino ambientale di cui a domanda presentata in data 03 marzo 2011, prot. N. 759. Le recinzioni dovranno essere sollevate da terra per almeno 20 cm e non potranno essere realizzati muri o altri elementi perimetrali in elevazione. Le aree interessate da esondazioni o degrado idrogeologico, sono destinate alla sistemazione idraulico forestale, ai fini del loro consolidamento e miglioramento ambientale, in base ai progetti di intervento concertati con gli Enti Preposti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

**Identificativo corpo: C - Terreno.**  
**agricolo sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale con deliberazioni N° 14 del 30 luglio 2014 e n. 29 del 18 ottobre 2014
Zona omogenea:	SISTEMA AMBIENTALE-AGRICOLO in AMBITO AGRICOLO SILVO-PASTORALE, (art. 12.5 delle NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Si precisa inoltre che l'area di cui sopra è sottoposta a grado di fattibilità 3-4 dello studio geologico di supporto al PGT di Onore, e pertanto dovranno essere rispettate anche le prescrizioni in esso riportate. 12.5 Ambiti agricoli silvo-pastorali Il Piano delle Regole individua fasce del sistema ambientale agricolo volte precipuamente alla silvicoltura e all'allevamento estensivo, al mantenimento e l'incentivazione delle pratiche apicolture, alla forestazione e alla formazione di boschi produttivi anche con lo scopo di costituire fasce filtro e corridoi ecologici. Le attività di conduzione agricola sono finalizzate alle pratiche apicolture realizzazione di boschi e alla forestazione; al fine della tutela dei valori di interesse paesistico ambientale, non è ammessa

	nel presente ambito la realizzazione di fabbricati ancorché destinati alla conduzione agricola. In tali zone è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopedonali, e l'intervento di rettifica strada di accesso alla località Zanecla, con ripristino ambientale di cui a domanda presentata in data 03 marzo 2011, prot. N. 759. Le recinzioni dovranno essere sollevate da terra per almeno 20 cm e non potranno essere realizzati muri o altri elementi perimetrali in elevazione. Le aree interessate da esondazioni o degrado idrogeologico, sono destinate alla sistemazione idraulico forestale, ai fini del loro consolidamento e miglioramento ambientale, in base ai progetti di intervento concertati con gli Enti Preposti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Abitazione: Baita.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc**

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

Note: L'Esperto Stimatore a seguito del sopralluogo e dai rilievi effettuati aveva riscontrato delle difformità rispetto alla scheda catastale depositata agli atti, consistenti nella presenza di un tavolato e lievi differenze degli spazi interni. Pertanto il sottoscritto ha aggiornato la planimetria catastale depositando relativa pratica Docfa di variazione per esatta rappresentazione grafica.

**Identificativo corpo: B - Terreno.**

**agricolo sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc**

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

**Identificativo corpo: C - Terreno.**

**agricolo sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 16/11/2001.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/11/2001 al 26/04/2010. In forza di Scrittura privata di vendita con sottoscrizione autenticata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/04/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ATTO TRA VIVI - ATTRIBUZIONE DI IMMOBILI IN ATTUAZIONE DI ACCORDI DI SEPARAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I diritti di 1/2 della piena proprietà spettanti a OMISSIS sui beni in oggetto sono stati trasferiti in favore di OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione: Baita e B - Terreno e C - Terreno

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 29/09/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/10/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 310.000,00; Importo capitale: € 154.178,23.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO in data 29.10.2018 rep. n. 2527/1918 in data 31/10/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 88.298,94; Importo capitale: € 44.149,47.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: UNEP TRIBUNALE DI BERGAMO sede Bergamo (BG) rep.n. 6568 del 17.09.2022 iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione: Baita e B - Terreno e C - Terreno

## 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: Baita**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc**

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

**Identificativo corpo: B - Terreno**

**agricolo sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc**

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

**Identificativo corpo: C - Terreno**

**agricolo sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione: Baita**

sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**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:** nessuna.

**Altre informazioni:**

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B - Terreno**

agricolo sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**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:** nessuna.

**Altre informazioni:**

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: C - Terreno**

agricolo sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**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:** nessuna.

**Altre informazioni:**

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Abitazione: Baita

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P.T. Soggiorno/Cucina	sup lorda di pavimento	49,00	1,00	49,00
P.T. Cantina	sup lorda di pavimento	49,30	0,50	24,65
P.T. Ripostiglio	sup lorda di pavimento	4,00	0,50	2,00
P.T. Cisterna	sup lorda di pavimento	14,25	0,50	7,13
P.T. Portico 1	sup lorda di pavimento	24,15	0,33	7,97
P.T. Portico 2	sup lorda di pavimento	10,95	0,33	3,61
P1 Locale disimpegno	sup lorda di pavimento	32,65	1,00	32,65
P1 Camera 1	sup lorda di pavimento	27,95	1,00	27,95
P1 Camera 2	sup lorda di pavimento	17,30	1,00	17,30
P1 Disimpegno	sup lorda di pavimento	3,95	1,00	3,95
P1 Bagno	sup lorda di pavimento	11,80	1,00	11,80
P1 Terrazzo 1	sup lorda di pavimento	24,15	0,25	6,04
P1 Terrazzo 2	sup lorda di pavimento	18,75	0,25	4,69
		<b>288,20</b>		<b>198,73</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Onore

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

**Identificativo corpo:** B - Terreno

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del terreno viene dedotta dalla visura catastale e stimata secondo la Tabella dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2021, valevole per l'anno 2022. Si precisa che il terreno ricade nella Regione Agraria n°4.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PRATO (Pascolo)	sup lorda di pavimento	4.145,00	1,00	4.145,00
		<b>4.145,00</b>		<b>4.145,00</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:** C - Terreno

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del terreno viene dedotta dalla visura catastale e stimata secondo la Tabella dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2021, valevole per l'anno 2022. Si precisa che il terreno ricade nella Regione Agraria n°4.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno (Bosco)	sup lorda di pavimento	27.420,00	1,00	27.420,00
		<b>27.420,00</b>		<b>27.420,00</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**

Si precisa che il lotto potrebbe essere comodamente divisibile: il corpo C risulta un bene indipendente dai corpi A e B. Al fine della vendita all'asta è preferibile la vendita dei beni in un unico lotto.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione: Baita**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc**

**Libero**

Note: Si precisa che trattasi di casa di villeggiatura (Baita), non occupata abitualmente dall'esecutato, pertanto l'immobile risulta libero. Durante il sopralluogo era presente il debitore che ha consegnato le chiavi dell'immobile al custode.



**Identificativo corpo: B - Terreno  
agricolo sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc  
Libero**

Note: Si precisa che trattasi di terreno che circonda la casa di villeggiatura (Baita) di cui al corpo A, non occupata abitualmente dall'esecutato, pertanto l'immobile risulta libero.

**Identificativo corpo: C - Terreno  
agricolo sito in Onore (BG), Via Monte Varro, snc  
Libero**

Note: Si precisa che trattasi di terreno confinante con il terreno che circonda la casa di villeggiatura (Baita) di cui al corpo A, non occupata abitualmente dall'esecutato, pertanto l'immobile risulta libero.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale. Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2022 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2022.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Onore (BG).

### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Abitazione: Baita. Abitazione di tipo popolare [A4]  
Onore (BG), Via Monte Varro, snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 178.866,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T. Soggiorno/Cucina	49,00	€ 900,00	€ 44.100,00
P.T. Cantina	24,65	€ 900,00	€ 22.185,00
P.T. Ripostiglio	2,00	€ 900,00	€ 1.800,00
P.T. Cisterna	7,13	€ 900,00	€ 6.417,00
P.T. Portico 1	7,97	€ 900,00	€ 7.173,00
P.T. Portico 2	3,61	€ 900,00	€ 3.249,00
P1 Locale disimpegno	32,65	€ 900,00	€ 29.385,00
P1 Camera 1	27,95	€ 900,00	€ 25.155,00
P1 Camera 2	17,30	€ 900,00	€ 15.570,00
P1 Disimpegno	3,95	€ 900,00	€ 3.555,00
P1 Bagno	11,80	€ 900,00	€ 10.620,00
P1 Terrazzo 1	6,04	€ 900,00	€ 5.436,00
P1 Terrazzo 2	4,69	€ 900,00	€ 4.221,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 178.866,00
Valore corpo	€ 178.866,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 178.866,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 178.866,00

**B - Terreno. agricolo****Onore (BG), Via Monte Varro, snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.766,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PRATO (Pascolo)	4.145,00	€ 1,15	€ 4.766,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.766,75
Valore corpo			€ 4.766,75
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.766,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.766,75

**C - Terreno. agricolo****Onore (BG), Via Monte Varro, snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.533,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno (Bosco)	27.420,00	€ 1,15	€ 31.533,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.533,00
Valore corpo			€ 31.533,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.533,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.533,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione: Baita	Abitazione di tipo popolare [A4]	198,73	€ 178.866,00	€ 178.866,00
B - Terreno	agricolo	4.145,00	€ 4.766,75	€ 4.766,75
C - Terreno	agricolo	27.420,00	€ 31.533,00	€ 31.533,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 21.516,58
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.180,00
Arrotondamento	€ -469,18
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 188.000,00
Valore diritto e quota	€ 188.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 188.000,00
---	--------------

**Allegati**

- 01) VISURE, SCHEDE CATASTALI ED ESTRATTO MAPPA;
- 02) LICENZE EDILIZIE, PGT e CDU;
- 03) PLANIMETRIE;
- 03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 04) CERTIFICATI ANAGRAFE.

12-01-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Elena Mitakopulos**