

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE OLIVA STEFANO

LOTTO 001/A

RG 80/2020

Giudice Delegato: **Dott.ssa VINCENZA AGNESE**

Curatore: **Dott. MARCO DEL BIANCO**

RELAZIONE DI GIUDIZIO DI CONGRUITA'

LOTTO UNICO: unit  immobiliare in Comune di Sant' Omobono Terme (BG)
via Lionello Venturi N. 7 (gi  via Sottorivolo n. 7)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali**Bene in Sant'Omobono Terme (MI), via Lionello Venturi N. 7****1) APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA ed AREA PERTINENZIALE****Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]**

Dati Catastali: foglio 6, particella 108, subalterno 701 graffato mappale 366 sub. 701

Comproprietari:**OLIVA STEFANO**C.F. ***** per la
quota di proprietà di 1/3

di 1/3

OLIVA STEFANO

C.F. ***** per la quota di proprietà

di 1/3

OLIVA STEFANO

C.F. ***** per la quota di proprietà di 1/3

Bene in Sant'Omobono Terme (MI), via Lionello Venturi n. SN, p. T. (già via Sottorivolo n. SN, p.T.)**2) AREA URBANA (categoria F1)**

Dati Catastali: foglio 6 mappale 181 sub. 2

Comproprietari:**OLIVA STEFANO**C.F. ***** per la
quota di proprietà di 1/6

di 1/6

OLIVA STEFANO

C.F. ***** per la quota di proprietà

di 1/6

OLIVA STEFANO

C.F. ***** per la quota di

proprietà di 1/2

Bene in Sant'Omobono Terme (MI),**Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data dell'11/02/2023, è stato possibile accedere all'appartamento staggito alla presenza dei sigg. L'appartamento risultava non abitato ma arredato.



Contratti di locazione in essere

NO

La Direzione Generale della Lombardia – Area Staff in data 17-10-2024 ha comunicato quanto segue: "**OGGETTO: Istanza di accesso alla banca dati dell'Anagrafe tributaria, compreso l'Archivio dei rapporti finanziari ai sensi dell'art. 492 bis c.p.c. - VERBALE DEL TRIBUNALE DI MILANO RG 80/2020-OLIVA STEFANO SOSTENE** in relazione alla richiesta di informazioni, prot. n.133643 del 16 ottobre 2024, presentata in qualità di CTU, giusta nomina del Tribunale di Milano del 22 dicembre R.G. 80/2020, in ottemperanza al verbale dello stesso Tribunale di Milano, le comunico che da interrogazione al sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione, in cui il signor Oliva Stefano Sostene figure quale dante causa".

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 20.000,00 (quota dell'intero) - € 6.666 della quota di 1/3**

da occupato: **NON ricorre il caso.**



LOTTO 001/A

**Appartamento ai piani terra, primo e piano interrato e area pertinenziale
oltre area urbana**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

1.1. Descrizione dei beni

Trattasi di

In Comune di Sant'Omobono Terme (BG) via Lionello Venturi N. 7 (già via Sottorivolo n. 7)

- porzione di fabbricato rurale ad uso abitativo di due piani fuori terra (terra e 1°) oltre a piano interrato con doppio accesso sui lati fronte strada da scala esterna e fronte retro composto al **piano terra** da soggiorno, un locale cucina e un bagno e un'area terrazzata, al **piano primo**, collegato al piano terra con scala interna, da due camere e bagno e da un **piano interrato** ad uso cantina/deposito con piccolo ripostiglio interno e ripostiglio esterno in aderenza avente doppio accesso dall'esterno fronte principale da via Lionello Venturi e fronte retro e area pertinenziale.

Si precisa che sul fronte retro è presente una scala in muratura per accedere al piano interrato entrambe annesse all'unità immobiliare.

- a) Sez. SO Fg. 6 particella 108 sub. 701 graffato particella 366 sub. 701 VIA LIONELLO VENTURI N. 7 Piano INT-T-1 cat. A/4 cl. 2 Cons. 6,8 vani Sup. catastale Totale: 101 mq. Totale: escluse aree scoperte 98 mq Rendita € 231,63**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 05/03/2025 Pratica n. BG0052085 in atti dal 06/03/2025 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52085.1/2025)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/2025

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/2015

Dati Derivanti DA: VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/02/2014 in atti dal 30/10/2015 L.R. 30/01/2014 N. 2 B.U.R.L. del 03/02/2014 proveniente dal Comune di Sant'Omobono Imagna 1349; trasferito al Comune di Sant'Omobono Terme sezione So M333A (n. 17/2015)

Si pone a conoscenza che la particella 366 del foglio 6 nella visura al Catasto Terreni è identificata come segue:



foglio 6 particella 366 Qualità Classe ENTE URBANO di are 00,17 in forza di Tipo Mappale del 20/02/2025 Pratica n. BG0040151 in atti dal 20/02/2025 presentato il 20/02/2025 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 40151.1/2025)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

foglio 6 particella 218

Coerenze in linea di contorno:

sulla base delle mappe al NCT di Sant'Omobono Terme:

-proprietà di terzi al mappale 108, mappale 218, mappale 217 di punta, mappale 404 del foglio 7, mappale 109 del foglio 6 a chiusura.

Intestazione:

- **Proprietà per 1/3**
- **OLIVA Stefano Sostene** **Proprietà per 1/3**
- **Proprietà per 1/3**

In Comune di Sant'Omobono Terme (MI), via SOTTORIVOLO n. SN

-AREA URBANA distinta al NCEU di SANT'OMOBONO TERME (BG)

b) Fg. 6 mappale 181 sub. 2 VIA SOTTORIVOLO n. SN Piano T z.c. – cat. F/1 – cl. – Cons. – Sup. catastale – R.D. € ----

Dati Derivanti DA: VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/02/2014 in atti dal 30/10/2015 L.R. 30/01/2014 N. 2 B.U.R.L. del 03/02/2014 proveniente dal Comune di Sant'Omobono Imagna 1349; trasferito al Comune di Sant'Omobono Terme sezione So M333A (n. 17/2015)

INTESTAZIONE:

- **Proprietà per 1/6**
- **OLIVA STEFANO** **Proprietà per 1/6**
- **Proprietà per 1/6**
- **Proprietà per 1/2.**

Coerenze in linea di contorno:

sulla base delle mappe al NCT di Sant'Omobono Terme:

proprietà di terzi al mappale 109, mappale 108, mappale 217 del foglio 6, mappale 405 del fo-



glio 7, mappale 121 e mappali 118 e 116 di punta del foglio detti mappali del foglio 6 a chiusura

(Allegato N. 2 Planimetria catastale, visure catastali storiche ed estratto di mappa)

NOTA BENE: Il Comune di SANT'OMOBONO TERME ha rilasciato in data 31/10/2024 il Certificato di Residenza dove si dichiara che "visti i dati registrati dal Comune di Milano Certifica che nell'Anagrafe della Popolazione Residente il sig. OLIVA STEFANO SOSTENE
è risulta iscritto all'indirizzo

(Allegato N. 3; Certificato di Residenza del sig. Oliva Stefano Sostene)

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Caratteristiche descrittive esterne

Porzione di fabbricato rurale di 2 piani fuori terra oltre ad un piano interrato, costruito presumibilmente tra la fine '800 e inizi '900.

- struttura: in muratura;
- facciate: intonacate al civile;
- accesso del fabbricato: porta ad unico battente in legno e vetro sia da via Lionello Venturi che fronte retro;
- scala interna condominiale: non esistente in quanto trattasi di unità immobiliare singola da cielo a terra;
- ascensore condominiale: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: mediocri

2.2. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Sant'Omobono Terme (BG) via Lionello Venturi n. 7 (già via Sottorivolo n. 7)

- porzione di fabbricato rurale ad uso abitativo di due piani fuori terra (terra e 1°) oltre a piano interrato con doppio accesso sui lati fronte strada da scala esterna e fronte retro composto al **piano terra** da soggiorno, un locale cucina e un bagno e un'area terrazzata, al **piano primo**, collegato al piano terra con scala interna, da due camere e bagno e da un **piano interrato** ad uso cantina/deposito con piccolo ripostiglio interno e ripostiglio esterno in aderenza avente doppio accesso dall'esterno fronte principale da via Lionello Venturi e fronte retro e area pertinenziale.

Si precisa che sul fronte retro è presente una scala in muratura per accedere al piano interrato entrambe annesse all'unità immobiliare.



Appartamento ai piani terra e primo:

- esposizione: doppia sui lati nord-sud;
- pareti: intonacate e tinteggiate; nel corridoio al piano terra è presente un rivestimento in listelli di legno; rivestimento in ceramica nei bagni fino ad altezza H= 2,45 m circa e nella cucina H= 2,30 m circa;
- pavimenti: in marmette ad eccezione del bagno al piano terra in piastrelle di ceramica in monocottura;
- infissi esterni: in legno con vetro semplice;
- porte d'accesso: in legno tamburata;
- porte interne: in legno tamburato in legno e vetro; porta finestra della cucina: in legno con doppi vetri;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: il riscaldamento avviene tramite una stufa posizionata al piano terra; è presente un radiatore al piano primo;
- acqua calda sanitaria: boiler elettrico nel bagno al piano terra;
- servizio igienico: al piano terra con lavabo, w.c., bidet e vasca; al piano primo: lavabo, water, bidet e box doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: si segnala che le altezze interne misurate, al piano terra H= 2,54 m circa; al piano primo: H= 2,61 m circa; al piano interrato a volta una Hmedia= 2,30 m circa

È presente sul fronte retro un ripostiglio esterno con dei tubolati di protezione della parte retrostante l'unità al piano interrato.

condizioni generali dell'appartamento: in un mediocre stato manutentivo. Non è inoltre presente una linea gas ed il riscaldamento avviene esclusivamente attraverso una caldaia.

Cantina:

- porta d'accesso: ha un doppio accesso tramite una porta in ferro a scorrere lato via Lionello Venturi e porta in metallo fronte retro;
- pareti e plafone: in laterizio privi di intonacatura ad eccezione delle pareti del ripostiglio e sui lati nord-sud delle pareti interne perimetrali; plafone a volta in mattoni pieni.
- pavimenti: in battuto di cemento.

(Allegato N. 9: Documentazione fotografica)

2.3. Certificazioni energetiche:

Non è stata reperita dal Registro CENED alcuna documentazione concernente l'Attestato di Certificazione Energetica dell'unità immobiliare.



2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.5. Certificazione di idoneità statica

Assente.

2.6. Breve descrizione della zona

I beni oggetto di procedura fallimentare sono ubicati in territorio di Sant'Omobono Terme che ha una popolazione di circa 4.000 abitanti. Il Comune di Sant'Omobono Terme è posizionato in Valle Imagna ed è raggiungibile da Milano dall'autostrada Milano – Venezia (A4) uscendo dallo svincolo di Dalmine e proseguendo per la Valle Imagna in direzione di Curno. Si giunge in Comune dopo aver percorso circa 65 km da Milano. Il Comune è raggiungibile in auto da Bergamo dopo un percorso di circa 22 km. E' possibile da Bergamo, fruendo dei bus della Società Trasporti Bergamo, che serve tutto il territorio Bergamasco giungere a Sant'Omobono Terme con la linea B00a della Bergamo Trasporti SPA che partendo dal terminal SAB (stazione degli autobus) di Bergamo, attraverso numerosi piccoli paesi della valle e fa capolinea in Comune di Brumano; tale linea, le cui frequenze sono distribuite con sufficientemente regolarità nel corso della giornata, favoriscono l'afflusso di pendolari in diversi paesi della Valle Imagna. Il Comune di Sant'Omobono Terme si sviluppa dal punto di vista dell'abitato nel fondo valle e più precisamente in località Selino Basso e lungo l'importante arteria costituita da viale Vittorio Veneto (denominata SP14). In tale frazione è possibile fruire delle filiali di Primari Istituti di Credito quali la Bper di viale Alle Fonti, la BPM di viale Vittorio Veneto, della farmacia privata di viale Vittorio Veneto, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via Ca' Casetti, del supermercato della catena commerciale Conad di via Mascagni. Il Comune fruisce di un plesso scolastico ubicato nello stesso viale Vittorio Veneto dove è presente una scuola secondaria di 1° grado mentre gestisce la scuola dell'infanzia e primaria di via Papa Giovanni XXIII in Comune di Berbenno. Lungo tale viale sono ubicati dei negozi commerciali in diverse tipologie commerciali seppur in un numero limitato. Sempre in località Sebino Basso è ubicato il Municipio in piazzetta 4 febbraio 2014 con tutti i servizi utili alla vita della Comunità. Buona la presenza in zona di strutture ricettive in quanto è ubicato nel territorio comunale le Terme "Villa Delle Ortensie" dove si possono fruire di cure idropiniche e del fango. Il Comune, accanto al nucleo centrale dell'abitato che si sviluppa lungo viale Vittorio Veneto, presenta una molteplicità di frazioni isolate che si sviluppano sui versanti della Valle stessa. L'unità immobiliare fa parte di un corpo di fabbrica di origine rurale e trova luogo in località Selino Alto in una frazione isolata posta sul versante est del Comune ed è raggiungibile a mezzo di una stradina di limitate dimensioni trasversali che si inerpicava lungo il versante della vallata in pendenza e priva di collegamenti con mezzi pubblici e dista oltre 3 km circa da viale Vittorio Veneto. Tale frazione è composta per lo più da fabbricati rurali ed alcuni riadattati in parte ad un utilizzo abitativo. Per giungere al civico 7 di via Lionello Venturi (già via Sottorivolo), si deve sostare con l'auto in una piazzuola posta ai lati della strada e proseguire faticosamente a piedi; non è assolutamente percorribile da carrozzelle per portatori di handicap. La via Lionello Venturi non è infatti percorribile da mezzi motorizzati ed il fondo è costituita da ciottoli e non asfaltata. La zona è isolata e priva di servizi di qualsiasi genere. Essendo il terreno su cui è stato realizzato l'immobile in pendenza per poter accedere al piano terra (indicato catastalmente) si fruisce di una scala esterna priva di servo-scala mentre sul fronte retro si giunge a tale piano percorrendo un'area di proprietà in pendenza. **L'unità ad uso abitativo presenta una superficie lorda di 76,5 mq circa ai piani terra e primo oltre a 39,7 mq circa al piano interrato. L'area terrazzata fronte retro è di 8,00 mq circa. L'area pertinenziale graffiata di cui al foglio 6 mappale 366 è di 17 mq.**



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data dell'11/02/2023 è stato possibile accedere all'appartamento staggito alla presenza dei sigg. [redacted]. L'appartamento risultava non abitato ma arredato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

La Direzione Generale della Lombardia – Area Staff in data 17-10-2024 ha comunicato quanto segue: "**OGGETTO: Istanza di accesso alla banca dati dell'Anagrafe tributaria, compreso l'Archivio dei rapporti finanziari ai sensi dell'art. 492 bis c.p.c.- VERBALE DEL TRIBUNALE DI MILANO RG 80/2020–OLIVA STEFANO SOSTENE** [redacted] in relazione alla richiesta di informazioni, prot. n.133643 del 16 ottobre 2024, presentata in qualità di CTU, giusta nomina del Tribunale di Milano del 22 dicembre R.G. 80/2020, in ottemperanza al verbale dello stesso Tribunale di Milano, le comunico che da interrogazione al sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione, in cui il signor Oliva Stefano Sostene figure quale dante causa".

(Allegato n. 4: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

-PER QUANTO RIGUARDA i beni di cui alla particella 108 sub. 701 del fg. 6 graffato particella 366 del fg. 6:

[redacted]	R proprietà 1/3,
-OLIVA STEFANO SOSTENE	[redacted] / proprietà 1/3.
[redacted]	[redacted] proprietà 1/3.

PROVENIENZE DELLE QUOTE DI PROPRIETA':

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** legittima per morte del sig. [redacted], deceduto il 13/06/1997 registrata all' UFFICIO REGISTRO di Milano in data 30/05/2000 al n. 12414 Volume 1997 e trascritta a Bergamo in data



30/04/2001 ai nn.16636/12362 a favore di [redacted] per il diritto di Proprietà per la quota di 2/18, [redacted] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/18, OLIVA STEFANO SOSTENE [redacted] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/18, [redacted] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6 contro [redacted] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

NON RISULTA ESSERE TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** legittima per morte della sig.ra [redacted] deceduta il 29/03/2024 registrata a Milano II ATTI PUBBLICI.SUCC.RIMB.IVA al n. rep.332765/88888/24 in data 02/08/2024 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 5/8 a favore di [redacted] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 5/24, [redacted] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 5/24, OLIVA STEFANO SOSTENE [redacted] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 5/24 e trascritta a Bergamo in data 06/08/2024 ai nn.44620/32385.

Con ATTO DI ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO al N.14363/2024 in data 17/12/2024 il Curatore del Fallimento OLIVA STEFANO SOSTENE nato a [redacted] nella persona del dott. DEL BIANCO MARCO, giusta autorizzazione del Giudice Fallimentare del Tribunale di Milano del 29/10/2024 n. di R.G. 80/2020 DICHIARA di accettare con beneficio d'inventario l'eredità relitta dalla sig.ra [redacted]

4.2. Attuali proprietari

-PER QUANTO RIGUARDA il bene di cui alla particella 181 sub. 2 del foglio 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Omobono Terme sezione di Sant'Omobono Imagna;

- [redacted] proprietà 1/6,
- **OLIVA STEFANO SOSTENE** [redacted] proprietà 1/6,
- [redacted] proprietà 1/6,
- [redacted] proprietà 1/2i.

PROVENIENZE DELLE QUOTE DI PROPRIETA':

- In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** legittima per morte del sig. [redacted] deceduto il 13/06/1997 registrata all' UFFICIO REGISTRO di Milano in data 30/05/2000 al n. 12414 Volume 1997 e trascritta a Bergamo in data 30/04/2001 ai nn.16636/12362 a favore di [redacted] per il diritto di Proprietà per la quota di 2/36, [redacted] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/36, OLIVA STEFANO SOSTENE [redacted] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/36,

Firmato Da: Giuseppe Bella Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 16e3447 - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1



per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/12 contro
 r il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/4.

NON RISULTA ESSERE TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

-In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** legittima per morte della sig.ra
 deceduta il 29/03/2024 registrata a Milano II ATTI PUBBLICI.SUCC.RIMB.IVA al n. rep.332765/88888/24 in data 02/08/2024 per il diritto di PROPRIETA' per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 12/36 a favore di
 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 12/108,
 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 12/108,
 OLIVA STEFANO SOSTENE per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 12/108 e trascritta a Bergamo in data 06/08/2024 ai nn.44620/32385.

Con ATTO DI ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO al N.14363/2024 in data 17/12/2024 il Curatore del Fallimento OLIVA STEFANO SOSTENE nella persona del dott. DEL BIANCO MARCO, giusta autorizzazione del Giudice Fallimentare del Tribunale di Milano del 29/10/2024 n. di R.G. 80/2020 DICHIARA di accettare con beneficio d'inventario l'eredità relitta dalla sig.ra

4.3. Precedenti proprietari dei beni ai punti 1 e 2:

Oltre il ventennio gli immobili erano di proprietà dei sig. **il 0 pro quota di 1/2 ciascuno** in forza di atto di compravendita in data 3/05/1991 ai nn.40967/4597 di repertorio notaio Marco Valerio Franco sede Bergamo, registrato a Bergamo il 22/05/1991 al n. 3023 serie IV e trascritto a Bergamo ai nn.16380/12314 in data 29/05/1991 per quanto l'unità immobiliare al foglio 6 mappale 108 sub. 1 e l'area nuda al foglio 6 mappale 218 **mentre la quota complessiva di 1/2 dei suddetti signori per quanto concerne l'area urbana al foglio 6 mappale 181 sub. 2.**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Antonia Raffaelli – con sede in Sant'Omobono Terme **alla data del 06/02/2023**, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di Bergamo 2^ e al Catasto, di via Manin 27_ per nominativo e per immobile alle date del 14/11/2022 e aggiornamento dell'11/10/2024, 26/10/2024 e 12/03/2025 precisando di non essere in possesso della dichiarazione notarile aggiornata a seguito della morte della sig.ra ' si evince:

(Allegato N. 5: Ispezioni ipotecarie)

(Allegato N. 6: Atto di Accettazione Tacita di Eredità)

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**



- **Misure Penali**

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Eventuali note: -

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni: NESSUNA**

Ipoteca giudiziale: NESSUNA

Ipoteca legale: NESSUNA

- **Pignoramenti: NESSUNA**

- **Altre trascrizioni: NESSUNA**

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

6 CONDOMINIO

L'immobile non fa parte di un regolamento di condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali



NESSUNO

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO,

Poiché per raggiungere l'unità oggetto di relazione peritale è necessario dal mappale 218 percorrere la scala esterna di proprietà priva di servo-scale. Inoltre via Lionello Venturi non è percorribile con una carrozzella per portatori di handicap. Si segnala anche dal fronte retro l'accesso con il terreno in pendenza non è possibile un accesso diretto all'unità da portatori di handicap.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attualmente il Comune è dotato di un nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) in forza di Deliberazione N. 3 del Consiglio Comunale in data 11/03/2019 che è stato pubblicato sul B.U.R.L. N. 32 Serie Avvisi e Concorsi il 7 agosto 2019.

La zona ricade nel Vigente PGT in Tessuto "A – AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE (nucleo A16 denominata località RIVOLO) del SISTEMA TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (art. 3.3 NTA, elaborato C6 bis);

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Non è stata reperita dall'accesso presso l'Ufficio tecnico del Comune alcuna documentazione concernente il titolo abilitativo del fabbricato originario.

Sull'unità immobiliare sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

-Concessione Edilizia R.C. N. 1681 Protocollo N. 57 rilasciata dal Comune in data 26/06/1990 per "modifica apertura esistente".

Successivamente è stata rilasciata:

-Permesso di Costruire in Sanatoria N. 1235/2023 (art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) Protocollo n. 23066 rilasciato in data 07/11/2024 per "opere difformi al primo accatastamento N. 1680 del 29/06/1990"

Abitabilità

Non è stato reperito alcun documento dall'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune inerente né la richiesta né il Rilascio dell'Abitabilità del fabbricato.

(Allegato N. 7: Concessione Edilizia R.C. N. 1681 Protocollo N. 57)

(Allegato N. 8: Permesso di costruire in sanatoria e disegni di progetto)



7.2. Conformità edilizia:

L'immobile risulta conforme all'ultima pratica edilizia rilasciata dal Comune di Sant'Omobono Terme sopra citata

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento staggito risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del NCEU di Sant'Omobono Terme.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizza
appartamento p. T-1	mq.	76,5	100%	76,5
piano interrato	mq.	39,7	20%	7,9
area terrazzata p.T	mq.	8,0	12%	1,0
area mappale 366	mq.	17,0	5%	0,9
		116,2		86,3
		mq. lordi		mq. commerci

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale posti in una frazione (Sebino Alto), del sistema costruttivo (in muratura), della tipologia del compendio posto in zona isolata e quasi disabitata e collegata al centro urbano del Comune da una stradina tortuosa che si inerpica sul versante collinare, delle caratteristiche tipologiche del fabbricato da considerarsi ultra popolare, della vetustà del fabbricato, dell'assenza del documento attestante l'Agibilità, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie (sufficienti), della dotazione d'impianti (ci si avvale per il riscaldamento di una stufa) e della mancanza di certificazioni degli impianti esistenti per come si sono presentati i beni all'ispezione



peritale nello stato di fatto e di diritto e in particolare modo della difficile accessibilità all'unità in quanto la via Lionello Venturi è una stradina con un fondo in ciottoli oltre che alle limitate dimensioni trasversali non può essere percorsa da mezzi motorizzati né tanto meno da portatori di handicap.

Per esprimere il giudizio di stima, si è cercato di adottare un procedimento del confronto di mercato con analoghi beni ma i dati rilevabili risultano alquanto scarsi a causa della tipologia costruttiva e della ubicazione e si è implementata l'analisi con i dati dell'Immobili forniti dal Collegio dei Geometri di Bergamo Osservatorio Immobiliare Anni 2022- 2023 Destinazione Residenziale del Comune a causa anche di un mercato poco attivo per beni simili al fine di individuare il più probabile valore dei beni.

I valori dei beni immobili come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione

Si sono reperiti i dati degli Immobili forniti dal Collegio dei Geometri di Bergamo Osservatorio Immobiliare Anno 2023 Destinazione Residenziale

Ci è stato fornito solo del Comune di Sant'Omobono Imagna che comprende, come ci hanno comunicato anche il Comune di Sant'Omobono Terme, che indica per immobili Destinazione residenziale € 450/550 da ristrutturare

Si riporta inoltre i valori desunti dal LISTINO PREZZI IMMOBILI Collegio dei Geometri di Bergamo Osservatorio Immobiliare Anno 2022 Destinazione Residenziale

Ci è stato fornito solo del Comune di Sant'Omobono Imagna che comprende, come ci hanno comunicato anche il Comune di Sant'Omobono Terme, che indica per immobili da ristrutturare in un range compreso tra 250 e 450 €/mq

(Allegato N. 9: Stralci dei Bollettini del LISTINO PREZZI IMMOBILI del Collegio dei Geometri di Bergamo anni 2022-2023)

9.3 Valutazione LOTTO 001/A

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	86,3	€ 250,00	€ 21.575,00

€ 21.575,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima



Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 001

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	€ 21.575,00
	-€ 1.078,75
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 20.496,25
arrotondato	€ 20.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

La quota di proprietà di 1/3 di € 20.000 del sig. Oliva Sostene Stefano è pertanto pari a € 6.666,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

L'immobile per accessi e disposizione planimetrica non risulta frazionabile.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Firmato Da: Giuseppe Bellia Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 16e3447 - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1



Milano li: 26/03/2025

l'Esperto Nominato
Ing. Giuseppe Bellia

Firmato Da: Giuseppe Bellia Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 16e3447 - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1



ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Planimetria catastale, visure catastali storiche ed estratto di mappa
- 3) Certificato di Residenza del sig. Oliva Stefano Sostene
- 4) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi
- 5) Ispezioni ipotecarie
- 6) Atto di Accettazione Tacita di Eredità
- 7) Concessione Edilizia R.C. N. 1681 Protocollo N. 57
- 8) Permesso di costruire in sanatoria e disegni di progetto
- 9) Stralci dei Bollettini del LISTINO PREZZI IMMOBILI del Collegio dei Geometri di Bergamo anni 2022-2023
- 10) Documentazione fotografica dell'immobile

