



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 285/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS



CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Morri
Codice fiscale: MRRLSN64R68F205Y
Partita IVA: 03762100166
Studio in: via C. Baioni 20/F - 24123 Bergamo
Telefono: 035240110
Email: info@am10.it
Pec: alessandra.morri@archiworldpec.it



INDICE**Lotto: 001 - Abitazione, cantina e box**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Abitazione sub 31	5
Corpo: Cantina sub 32	5
Corpo: Autorimessa sub 8	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Abitazione sub 31	6
Corpo: Cantina sub 32	9
Corpo: Autorimessa sub 8	10
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: Abitazione sub 31	14
Corpo: Cantina sub 32	15
Corpo: Autorimessa sub 8	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: Abitazione sub 31	15
Corpo: Cantina sub 32	15
Corpo: Autorimessa sub 8	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: Abitazione sub 31	15
Corpo: Cantina sub 32	15
Corpo: Autorimessa sub 8	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
Corpo: Abitazione sub 31	16
Corpo: Cantina sub 32	16
Corpo: Autorimessa sub 8	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: Abitazione sub 31	18

Corpo: Cantina sub 32	19
Corpo: Autorimessa sub 8	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
Corpo: Abitazione sub 31	20
Corpo: Cantina sub 32	20
Corpo: Autorimessa sub 8	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Morri



Lotto: 001 - Abitazione, cantina e box**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Abitazione sub 31.**

sito in Via San Giorgio 13B

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: In merito allo Stato Civile, il Comune di Costa di Mezzate riferisce che, essendo straniero, l'atto di matrimonio non risulta essere trascritto nei registri di stato civile.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 1230, subalterno 31, scheda catastale SI, indirizzo VIA S. GIORGIO N. 13, piano 3, comune COSTA DI MEZZATE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 87 m² Totale: escluse aree scoperte**: 85 m², rendita € Euro 482,89

Derivante da: Atto del 09/04/2021 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MARTINENGO (BG) Repertorio n. 68333 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14642.1/2021 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 13/04/2021

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

L'atto di pignoramento riporta 2 immobili identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 5 Mapp.le 1230 Sub 30 cat A/2 e Fg. 5 Mapp.le 1230 Sub 8 cat C/6. Si precisa che è stata depositato l'aggiornamento della scheda catastale, quindi è stato Soppresso il Sub 30 e Costituito il Sub 31 (abitazione) e Sub 32 (cantina).

Identificativo corpo: Cantina sub 32.

sito in Via San Giorgio 13B

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: In merito allo Stato Civile, il Comune di Costa di Mezzate riferisce che, essendo straniero, l'atto di matrimonio non risulta essere trascritto nei registri di stato civile.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 1230, subalterno 32, scheda catastale SI, indirizzo VIA S. GIORGIO N. 13, piano T, comune COSTA DI MEZZATE, categoria C/2, classe 1, consistenza 2 m², superficie Totale: 2 m², rendita € Euro 3,00

Derivante da: Atto del 09/04/2021 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MARTINENGO (BG) Repertorio n. 68333 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14642.1/2021 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 13/04/2021



Identificativo corpo: Autorimessa sub 8.

sito in Via San Giorgio 13B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: In merito allo Stato Civile, il Comune di Costa di Mezzate riferisce che, essendo straniero, l'atto di matrimonio non risulta essere trascritto nei registri di stato civile.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 1230, subalterno 8, scheda catastale SI, indirizzo via vicin. dello schiavo SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE, categoria C/6, classe U, consistenza 17 mq, superficie 18 mq, rendita € Euro 21,95

Derivante da: Atto del 09/04/2021 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MARTINENGO (BG) Repertorio n. 68333 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14642.1/2021 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 13/04/2021

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

L'atto di pignoramento riporta 2 immobili identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 5 Mapp.le 1230 Sub 30 cat A/2 e Fg. 5 Mapp.le 1230 Sub 8 cat C/6. Si conferma la corrispondenza del Subalterno 8 della Perizia con l'atto di Pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale

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: di cui al corpo **Abitazione sub 31**

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terzo di un Condominio in via San Giorgio 13/B, nel Comune di Costa di Mezzate.

L'appartamento, è internamente composta da ingresso con due ripostigli, cucina separata, soggiorno, due camere, un bagno e un balcone con accesso dalla cucina e dal soggiorno.

All'unità residenziale si accede tramite scala o ascensore condominiale.

L'accesso all'edificio è unico dall'esterno.

I pavimenti dell'appartamento e i rivestimenti di cucina e bagno sono in ceramica.

I serramenti esterni sono in legno con avvolgibili manuali.

Il riscaldamento è ad aria e condominiale (con controsoffitto nella zona ingresso/corridoio). Inoltre è presente l'impianto di condizionamento con split. Si precisa che gli impianti non sono stati verificati. Si precisa che è presente una servitù ENEL, come indicato nell'atto di compravendita. L'unità immobiliare confina con altre unità immobiliari e il vano scale/ascensore condominiale. Dalle pratiche edilizie visionate presso il Comune di Costa di Mezzate, l'unità immobiliare è identificata nella Palazzina B appartamento 12.

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2023

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, alla data del sopralluogo del 19/07/2024, è in buone condizioni. Si precisa che sono stati realizzati i lavori edili con il Superbonus 110 (non sono stati verificati quali lavori realmente realizzati), è presente il cappotto. Inoltre si segnala la presenza di un cortile (identificata catastalmente al Fg. 5 Mapp.le 49 - CORTE URBAN)

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Si precisa che l'impianto elettrico non è stato verificato
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	ad aria
<i>Note</i>	Si precisa che l'impianto di riscaldamento non è stato verificato
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	Si precisa che l'ascensore non è stato verificato
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

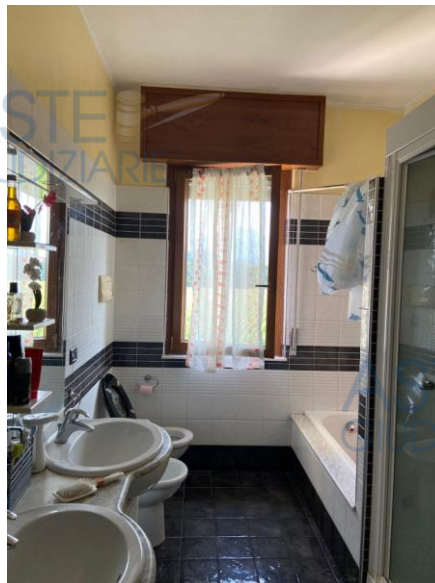
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Descrizione: di cui al corpo **Cantina sub 32**

Trattasi di unità immobiliare ad uso cantina, posta al piano terra di un Condominio in via San Giorgio 13/B, nel Comune di Costa di Mezzate.

La cantina/locale deposito, è uno spazio unico con porta di accesso di circa 1,7 mq

All'unità si accede tramite atrio condominiale

L'accesso all'edificio è unico dall'esterno.

Si precisa che gli impianti non sono stati verificati.

Si precisa che è presente una servitù ENEL, come indicato nell'atto di compravendita.

Alla data del sopralluogo del 19/07/2024 erano presenti beni mobili.

Superficie complessiva di circa mq **2,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2023

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, alla data del sopralluogo del 19/07/2024, è in buone condizioni. Si precisa che sono stati realizzati i lavori edili con il Superbonus 110 (non sono stati verificati quali lavori realmente realizzati), è presente il cappotto. Inoltre si segnala la presenza di un cortile (identificata catastalmente al Fg. 5 Mapp.le 49 - CORTE URBAN)

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	Si precisa che l'impianto elettrico non è stato verificato
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Si precisa che l'ascensore non è stato verificato
Esistenza carri ponte	NO



Descrizione: di cui al corpo **Autorimessa sub 8**

Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa, posta al piano terra di un Condominio in via San Giorgio 13/B, nel Comune di Costa di Mezzate.

L'autorimessa, è uno spazio unico con saracinesca con apertura manuale e con una superficie di circa 18 mq.

All'unità residenziale si accede dal cortile esterno.

Si precisa che gli impianti non sono stati verificati.

Si precisa che è presente una servitù ENEL, come indicato nell'atto di compravendita.

Alla data del sopralluogo del 19/07/2024 erano presenti beni mobili.

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2023

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, alla data del sopralluogo del 19/07/2024, è in buone condizioni. Si precisa che sono stati realizzati i lavori edili con il Superbonus 110 (non sono stati verificati quali lavori realmente realizzati), è presente il cappotto. Inoltre si segnala la presenza di un cortile (identificata catastalmente al Fg. 5 Mapp.le 49 - CORTE URBAN)

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	Si precisa che l'impianto elettrico non è stato verificato



3. PRATICHE EDILIZIE

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: **LICENZA DI COSTRUZIONE N. 16/73**

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: licenza di costruire
Per lavori: REALIZZAZIONE RECINZIONE
Presentazione in data 22/06/1973 al n. di prot.
Rilascio in data 29/08/1973 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 31

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N. 16/73

Per lavori: COSTRUZIONE DI SEI FABBRICATI
Presentazione in data 27/06/1973 al n. di prot. 931
Rilascio in data 06/10/1973 al n. di prot. 931
Abitabilità/agibilità in data 28/05/1976 al n. di prot.

NOTE: La richiesta di agibilità è stata presentata in data 15-05-1976. Si precisa che è stato redatto un impegno unilaterale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte della società " OMISSIS."

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 31

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N. 16/73

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: licenza di costruire
Per lavori: costruzione di una cabina elettrica
Presentazione in data 21/02/1975 al n. di prot. 234

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 31

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: CILAS

Tipo pratica: CILAS
Per lavori: OPERE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
Presentazione in data 22/12/2021 al n. di prot. 9927

NOTE: CILAS VARIANTE - prot. n. 10720 del 18/12/2023 FINE LAVORI prot. n. 403 del 15/01/2024

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 31

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: SCIA

Per lavori: OPERE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Presentazione in data 22/12/2021 al n. di prot. 9928

NOTE: SCIA IN VARIANTE prot. n. 10675 del 14-12-2023 FINE LAVORI SCIA prot. n. 404 del 15-01-2024

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 31

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: SCIA IN SANATORIA

Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 20/12/2021 al n. di prot. 9856

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 31

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: CILAS

Tipo pratica: CILAS
Per lavori: OPERE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
Presentazione in data 22/12/2021 al n. di prot. 9927

NOTE: CILAS VARIANTE - prot. n. 10720 del 18/12/2023 FINE LAVORI prot. n. 403 del 15/01/2024

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 32

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N. 16/73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: licenza di costruire
Per lavori: REALIZZAZIONE RECINZIONE
Presentazione in data 22/06/1973 al n. di prot.
Rilascio in data 29/08/1973 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 32

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N. 16/73

Per lavori: COSTRUZIONE DI SEI FABBRICATI
Presentazione in data 27/06/1973 al n. di prot. 931
Rilascio in data 06/10/1973 al n. di prot. 931
Abitabilità/agibilità in data 28/05/1976 al n. di prot.

NOTE: La richiesta di agibilità è stata presentata in data 15-05-1976. Si precisa che è stato redatto un impegno unilaterale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte della società " OMISSIS."

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 32

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N. 16/73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: licenza di costruire

Per lavori: costruzione di una cabina elettrica
Presentazione in data 21/02/1975 al n. di prot. 234

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 32

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: CILAS

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: OPERE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
Presentazione in data 22/12/2021 al n. di prot. 9927

NOTE: CILAS VARIANTE - prot. n. 10720 del 18/12/2023 FINE LAVORI prot. n. 403 del 15/01/2024

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 32

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: SCIA

Per lavori: OPERE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 22/12/2021 al n. di prot. 9928

NOTE: SCIA IN VARIANTE prot. n. 10675 del 14-12-2023 FINE LAVORI SCIA prot. n. 404 del 15-01-2024

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 32

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: SCIA IN SANATORIA

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 20/12/2021 al n. di prot. 9856

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 32

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: CILAS

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: OPERE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
Presentazione in data 22/12/2021 al n. di prot. 9927

NOTE: CILAS VARIANTE - prot. n. 10720 del 18/12/2023 FINE LAVORI prot. n. 403 del 15/01/2024

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 8

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N. 16/73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: licenza di costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE RECINZIONE
Presentazione in data 22/06/1973 al n. di prot.
Rilascio in data 29/08/1973 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 8

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N. 16/73

Per lavori: COSTRUZIONE DI SEI FABBRICATI

Presentazione in data 27/06/1973 al n. di prot. 931

Rilascio in data 06/10/1973 al n. di prot. 931

Abitabilità/agibilità in data 28/05/1976 al n. di prot.

NOTE: La richiesta di agibilità è stata presentata in data 15-05-1976. Si precisa che è stato redatto un impegno unilaterale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte della società " OMISSIS."

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 8

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N. 16/73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: licenza di costruire

Per lavori: costruzione di una cabina elettrica

Presentazione in data 21/02/1975 al n. di prot. 234

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 8

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: CILAS

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: OPERE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Presentazione in data 22/12/2021 al n. di prot. 9927

NOTE: CILAS VARIANTE - prot. n. 10720 del 18/12/2023 FINE LAVORI prot. n. 403 del 15/01/2024

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 8

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: SCIA

Per lavori: OPERE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 22/12/2021 al n. di prot. 9928

NOTE: SCIA IN VARIANTE prot. n. 10675 del 14-12-2023 FINE LAVORI SCIA prot. n. 404 del 15-01-2024

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 8

sito in **Via San Giorgio 13B**

Numero pratica: SCIA IN SANATORIA

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 20/12/2021 al n. di prot. 9856

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 8

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione sub 31.

sito in **Via San Giorgio 13B**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna, nello specifico la dimensione dei ripostigli è leggermente differente, non è presente un tavolato divisorio tra soggiorno e disimpegno ed infine il soggiorno è separato dal ingresso mediante un muretto e non un tavolato come indicato nelle concessioni. Da verificare la corretta dimensione del bagno.

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



Identificativo corpo: Cantina sub 32.
sito in Via San Giorgio 13B

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverso posizionamento del locale cantina.
Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



Identificativo corpo: Autorimessa sub 8.
sito in Via San Giorgio 13B

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

Note: Si precisa che è presente un pilastro aderente alla parete all'ingresso del box.



4. CONFORMITÀ URBANISTICA



Identificativo corpo: Abitazione sub 31.
sito in Via San Giorgio 13B

Identificativo corpo: Cantina sub 32.
sito in Via San Giorgio 13B

Identificativo corpo: Autorimessa sub 8.
sito in Via San Giorgio 13B



5. CONFORMITÀ CATASTALE



Identificativo corpo: Abitazione sub 31.
sito in Via San Giorgio 13B

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

Note: Si precisa che è stata depositato l'aggiornamento della scheda catastale.



Identificativo corpo: Cantina sub 32.
sito in Via San Giorgio 13B

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

Note: L'atto di pignoramento riporta 2 immobili identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 5 Mapp.le 1230 Sub 30 cat A/2 e Fg. 5 Mapp.le 1230 Sub 8 cat C/6. Si precisa che è stata depositato l'aggiornamento della scheda catastale, quindi è stato Soppresso il Sub 30 e Costituito il Sub 31 (abitazione) e Sub 32 (cantina).



Identificativo corpo: Autorimessa sub 8.
sito in Via San Giorgio 13B

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

Note: Si precisa che è presente un pilastro aderente alla parete all'ingresso del box.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/06/2002 al 29/10/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita indicato nella Certificazione Notarile

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/10/2010 al 09/04/2021. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita indicato nella Certificazione Notarile

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/04/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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: Atto di compravendita indicato nella Certificazione Notarile

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 31

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/06/2002 al 29/10/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita indicato nella Certificazione Notarile

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/10/2010 al 09/04/2021. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita indicato nella Certificazione Notarile

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/04/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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: Atto di compravendita indicato nella Certificazione Notarile

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 32

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/06/2002 al 29/10/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita indicato nella Certificazione Notarile

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/10/2010 al 09/04/2021. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita indicato nella Certificazione Notarile

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/04/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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: Atto di compravendita indicato nella Certificazione Notarile

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 8

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 09/04/2021 ai nn. OMISSIS in data 13/04/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 104.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS

in data 17/06/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 21/06/2021 ai nn. OMISSIS.



Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 31

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 09/04/2021 ai nn. OMISSIS in data 13/04/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 104.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 17/06/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 21/06/2021 ai nn. OMISSIS.



Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 32

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 09/04/2021 ai nn. OMISSIS in data 13/04/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 104.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 17/06/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 21/06/2021 ai nn. OMISSIS.



Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 8

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:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione sub 31

sito in Costa Di Mezzate (BG), Via San Giorgio 13B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.306,47 euro (si precisa che tale importo fa riferimento a tutte le unità immobiliari del presente lotto).

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: 7.391,99 euro. L'amministratore riferisce che le rate scadute sono pari a 7.391,99 euro in riferimento a tutte le unità immobiliari del presente lotto (abitazione/cantina/autorimessa)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): I millesimi di Abitazione e cantina, riferiti dall'Amministratore, sono 12,4182

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Si precisa che è presente un ascensore di dimensioni non adeguate all'abbattimento delle barriere architettoniche

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato



Note Indice di prestazione energetica: Si precisa che l'Ape reperita risulta annullata.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Cantina sub 32

sito in Costa Di Mezzate (BG), Via San Giorgio 13B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.306,47 euro (si precisa che tale importo fa riferimento a tutte le unità immobiliari del presente lotto).

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: 7.391,99 euro. L'amministratore riferisce che le rate scadute sono pari a 7.391,99 euro in riferimento a tutte le unità immobiliari del presente lotto (abitazione/cantina/autorimessa)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): I millesimi di Abitazione e cantina, riferiti dall'Amministratore, sono 12,4182

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Si precisa che la cantina è posta al piano terra, ma non è garantita la rotazione della sedia a rotelle.

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: Autorimessa sub 8

sito in Costa Di Mezzate (BG), Via San Giorgio 13B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.306,47 euro (si precisa che tale importo fa riferimento a tutte le unità immobiliari del presente lotto).

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: 7.391,99 euro. L'amministratore riferisce che le rate scadute sono pari a 7.391,99 euro in riferimento a tutte le unità immobiliari del presente lotto (abitazione/cantina/autorimessa)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): I millesimi dell'autorimessa, riferiti dall'Amministratore, sono 0,9518.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione sub 31

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione (sup catastale)	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
		87,00		87,00

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

Identificativo corpo: Cantina sub 32

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina (sup catastale)	sup lorda di pavimento	2,00	1,00	2,00
		2,00		2,00

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

Identificativo corpo: Autorimessa sub 8

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa (sup catastale)	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		18,00		18,00

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



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ



11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione sub 31
sito in Costa Di Mezzate (BG), Via San Giorgio 13B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Si precisa che alla data del sopralluogo del 19/07/2024, nell'unità immobiliare sono presenti familiari del debitore, anche minorenni.

Identificativo corpo: Cantina sub 32
sito in Costa Di Mezzate (BG), Via San Giorgio 13B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Autorimessa sub 8
sito in Costa Di Mezzate (BG), Via San Giorgio 13B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Costa di Mezzate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Costa di Mezzate.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione sub 31.

Costa Di Mezzate (BG), Via San Giorgio 13B

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 87.000,00.

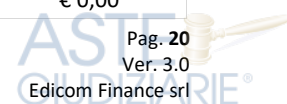
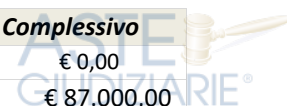
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione (sup catastale)	87,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 87.000,00
Valore corpo			€ 87.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.000,00

Cantina sub 32.

Costa Di Mezzate (BG), Via San Giorgio 13B

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina (sup catastale)	2,00	€ 0,00	€ 0,00



Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 400,00
Valore corpo	€ 400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 400,00

Autorimessa sub 8.**Costa Di Mezzate (BG), Via San Giorgio 13B**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 11.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa (sup catastale)	18,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 11.000,00
Valore corpo			€ 11.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione sub 31		87,00	€ 87.000,00	€ 87.000,00
Cantina sub 32		2,00	€ 400,00	€ 400,00
Autorimessa sub 8		18,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.760,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 83.640,00
Valore diritto e quota	€ 83.640,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 83.640,00
---	-------------

30-07-2024

L'Esperto alla stima

