



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 256/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

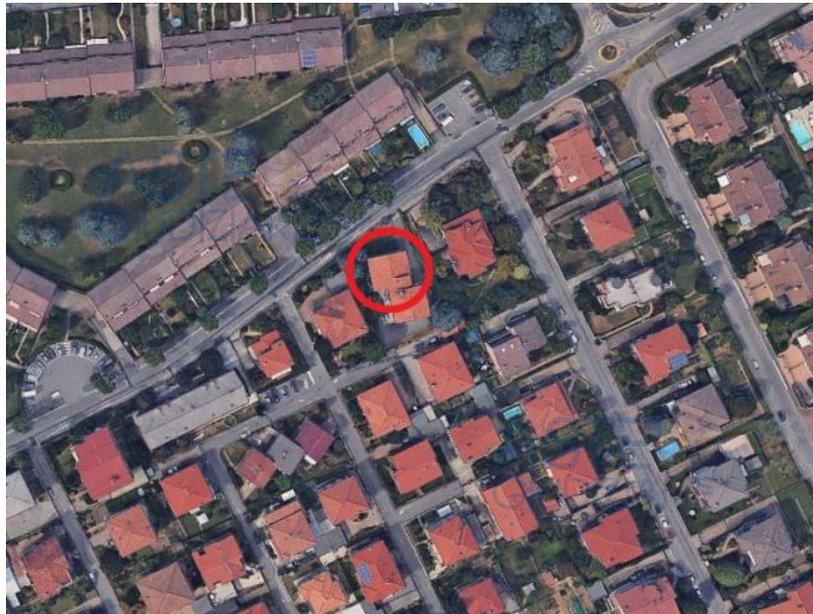


GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



LOTTO 001 - TREVIOLO



PERIZIA DI STIMA



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



Beni in **Treviolo (BG)**
Località/Frazione
Via Galetti n. 50

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2025 alle 10:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Francesca Ferrari
Data nomina: 16-07-2024
Data giuramento: 22-07-2024
Data sopralluogo: 17-09-2024
Cronologia operazioni peritali: 28-08-2024 Ispezione Ipotecaria presso la Conservatoria di Bergamo 17-09-2024 Sopralluogo per rilievi di competenza con Custode 30-09-2024 Accesso Atti presso Comune di Treviolo

Beni in **Treviolo (BG)**
Via Galetti n. 50

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione di tipo popolare.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Galetti n. 50

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: separato - Ulteriori informazioni sul debitore: "Con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 12-02-2020 n.10845/2029 R.G., è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. " (Rif. Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di matrimonio - Prot. _Par 0011652)

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - C.F. OMISSIS, foglio 3, particella 909, subalterno 701, indirizzo Via A. Galetti, 50, piano Rialzato, comune Treviolo, categoria A4, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 100 mq, rendita € 213,81

Derivante da: Variazione del 15/12/2021 pratica n. BG0160633 in atti del 16/12/2021 Divisione - diversa distribuzione degli spazi interni (n.58929 1/2021)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 179,11/1000

Confini: a nord: con il cortile; a est: con il cortile; a sud: con l'androne comune ed il locale caldaia; a ovest: con il cortile comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - C.F. OMISSIS, foglio 3, particella 909, subalterno 702, indirizzo Via A. Galetti, 50, piano T, comune Treviolo, categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, superficie 10 mq, rendita € euro 18,59

Derivante da: Variazione del 15/12/2021 pratica n. BG0160633 in atti del 16/12/2021 - Divisione - diversa distribuzione degli spazi interni (n.58929 1/2021)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 179,11/1000

Confini: a nord: con il cortile; a est: con il cortile; a sud: con altra unità immobiliare; a ovest: con il corridoio comune.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione fa parte di un fabbricato edificato nella prima metà degli anni '60 dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Bergamo. L'edificio è composto da tre piani fuori terra, è privo di ascensore ed è situato nel Comune di Treviolo in Via Galetti n. 50, Sezione urbana di Curnasco. A tal proposito si specifica che il diritto di prelazione in favore dell'ALER, relativamente all'acquisto degli immobili in oggetto, è stato estinto. (cit. Certificazione notarile sostitutiva - pag. 2).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Asilo Infantile e Asilo Nido Airoli Dolci, ASST Ospedale Papa Giovanni XXIII, Campo sportivo comunale, Oratorio San Giovanni Bosco

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Callioni.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giorgio e Castello di Treviolo.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus n. 5 circa a 120 mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è costituita dai seguenti beni:

- n. 1 quadrilocale di c.a 106 mq lordi (composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, tre camere), sito nel Comune di Treviolo (BG), Sezione Urbana di Curnasco, in via Galetti civ. 50, posto al piano rialzato di una palazzina di tre piani fuori terra, priva di ascensore;

- n. 1 cantina di c.a 10 mq lordi collocata al piano terra.

Il tutto così censito presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo - Catasto Fabbricati al Foglio 3, mappale 909, sez. CU, come segue:

- sub. 701, p. T, cat. A/4, cl. 1, consistenza vani 6 - Superficie catastale 100 mq - Rendita catastale Euro 213,81

- sub. 702, p. T, cat C/2, cl. 2, consistenza 8mq - Superficie catastale 10 mq - Rendita catastale Euro 18,59

Superficie complessiva di circa mq **124,82**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1964/1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,83

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili pignorati consistono in un appartamento al piano rialzato e una cantina, al piano terra, di una palazzina composta da due blocchi di abitazioni serviti da un'unica scala.

L'accesso all'abitazione avviene lateralmente, dal fronte est, tramite un portoncino di ingresso in ferro e vetro. Dal vano scala si accede all'unità abitativa, oggetto della presente procedura. Da una porta non blindata in legno si entra nel disimpegno che consente l'accesso ad un ripostiglio, al soggiorno e alla cucina. Un altro disimpegno serve le tre camere. Completano la proprietà due balconi su cui si affacciano rispettivamente la cucina e il soggiorno. L'altezza interna dell'appartamento è di 2,83 m, circa

L'abitazione costruita anteriormente al 1967, è stata oggetto di interventi posteriori al 2017 con modifiche interne di tavolati realizzati senza pratica edilizia autorizzata.

Tutta la superficie dell'appartamento è costituita da un pavimento in marmette di graniglia, sulle tonalità del marrone, ricoperto da listoni in laminato plastico con texture simil legno di colore grigio chiaro nei locali della cucina, del soggiorno e di due camere. In cucina il rivestimento in piastrelle in ceramica bianca è presente lungo tutto il suo perimetro fino ad un'altezza di circa 1.60 mt. Il bagno è dotato di sanitari e di una vasca con il pavimento in ceramica marmorizzata mentre le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2.10 m.

Le finiture interne dell'appartamento sono recenti e sono in discrete condizioni generali. Le porte delle camere e del ripostiglio sono datate: sono realizzate in legno tamburato laccato bianco, con vetro stampato. Le porte del bagno e della cucina, invece, sono recenti. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice a scarsa tenuta termica e soglie in marmo. Gli oscuranti sono costituiti da avvolgibili in materiale plastico. Le tinteggiature sono in discrete condizioni. La pavimentazione del balcone della cucina e del soggiorno è in

gres di colore rosso; entrambi hanno i parapetti in ferro e vetro stampato. L'appartamento, grazie all'esposizione su tre fronti è piuttosto luminoso. E' dotato di riscaldamento centralizzato e radiatori in ghisa. E' presente anche uno scaldacqua in cucina (marca Hermann). L'impianto elettrico sembra adeguato di recente ma privo di certificato di regolare esecuzione.

In generale l'appartamento si presenta in discrete condizioni.

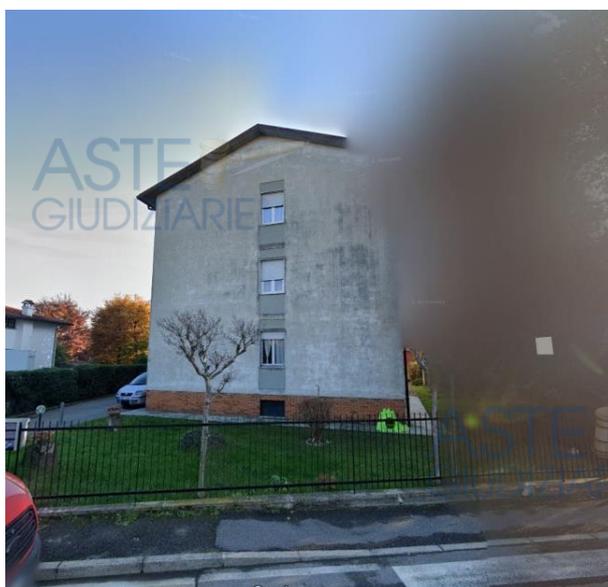
Alla cantina di pertinenza, si accede sia dal vano scale comune che dall'esterno del fabbricato, a sud. Una porta in legno verniciata di grigio permette l'ingresso ad un locale finestrato con pareti intonacate a rustico, pavimentazione in battuto di cemento e un'altezza interna di 2.40 mt

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Battente/battenti materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da sostituire
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porte del ripostiglio e delle camere
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone Riferito limitatamente a: porta della cucina sostituita dopo il 2017
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle in gres condizioni: discrete Riferito limitatamente a: pavimentazione esterna del balcone - lato soggiorno e lato cucina
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: graniglia condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: ripostiglio e due camere
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti Note: Il portoncino di ingresso all'abitazione non è blindato
<i>Rivestimento</i>	materiale: ceramica condizioni: discrete Riferito limitatamente a: bagno e cucina
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: discrete
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: radiatori

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l'impianto sembra adeguato recentemente ma manca di certificazione di conformità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO



Fronte Nord



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 8
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: Licenza di Costruzione n. 67/593 .**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di locali da adibirsi ad uso abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/07/1964 al n. di prot. 67/593

Abitabilità/agibilità in data 01/11/1965 al n. di prot. 46

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Abitazione di tipo popolare.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Galetti n. 50**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - assenza dell'antibagno, - assenza del tavolato divisorio tra disimpegno e soggiorno, - assenza della seconda apertura della cucina, - assenza di n. 3 porte.

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria - Rif. art. 36bis - modifiche introdotte dalla LG 10572024

Descrizione delle opere da aggiornare: ripristino dell'antibagno come da progetto depositato: formazione del tavolato con porta; regolarizzazione dei tavolati mancanti (soggiorno) e modificati (cucina)

Oneri di regolarizzazione	
Diritti segreteria per Pratica in sanatoria	€ 750,00
Sanzione	€ 1.032,00
Opere di ripristino antibagno	€ 1.300,00
Totale oneri: € 3.082,00	

Note: Gli oneri previsti per la regolarizzazione delle difformità riscontrate saranno da integrare con le spese tecniche e relativi oneri del professionista incaricato per il deposito della pratica in sanatoria e la realizzazione dei lavori.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note:

La planimetria non risulta coerente con il progetto depositato (Licenza di Costruzione n. 67/593 del 23/07/1964). E' necessaria una pratica in sanatoria per intervento di modifiche interne di tavolati realizzati senza autorizzazione. Modifiche che hanno comportato anche l'eliminazione dell'antibagno che andrà ripristinato. Si fa riferimento all'Art. 36-bis Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità MODIFICHE INTRODOTTE DALLA LEGGE 105/2024 - art. 5 - comma b: il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro) ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Per quanto riguarda l'immobile oggetto della valutazione in corso, la mancanza del locale antibagno si presenta come un intervento non conforme alla disciplina edilizia. Di conseguenza, l'importo dell'oblazione dovrà essere calcolato come stabilito dall'art. 36bis, comma 5, punto b, che prevede una sanzione minima pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, e comunque, non inferiore a 1032,00 euro nel caso in cui si possa stabilire che non c'è stato alcun aumento di valore.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Abitazione di tipo popolare.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Galetti n. 50**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	PGT / Variante 2019 del 28/09/2019 Azzonamento: All. C1 NTA- PdR - Art. 11: Zona R2: Residenziali esistenti Tav.C3b - Foglio b - Piano delle Regole Area di Salvaguardia delle captazioni a scopo idropotabile All.

	A1 NTA - PdP - Art. 8: Vincoli - vincoli di rispetto degli impianti per le acque destinate al consumo umano. Tav. A5 - Carta dei Vincoli
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione di tipo popolare.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Galetti n. 50

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

Note: La scheda catastale risulta coerente con la Licenza di Costruzione n. 67/593 del 23/07/1964 al netto dello spostamento di una porta della Camera 1. (Non risulta conforme allo stato di fatto che andrà sanato - vedi sez. Conformità Edilizia art. 3.1 della presente valutazione)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/04/1999 al 12/01/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/07/2006 al 25/05/2017. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/07/2006 al 25/05/2017. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/05/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS

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

La Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone CERTIFICA CHE in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 02/07/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità: premesso che l'immobile in Treviolo sezione Urbana CU Foglio 3 Particella 909 Sub. 1 risulta soppresso avendo dato origine ai nuovi identificativi Treviolo sezione Urbana CU Foglio 3 Particella 909 Sub. 701 e sub. 702 OMISSIS, l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Treviolo sezione Urbana CU Foglio 3 Particella 909 Sub. 1 è pervenuta per atto di compravendita del 25/05/2017 Numero di repertorio 67011/35839 Notaio COPPOLA BOTTAZZI ALFREDO Sede BERGAMO trascritto il 06/06/2017 nn. 25058/16808 OMISSIS registrata il 22/10/2008 al Numero di repertorio 1319/2008 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 14/04/2009 ai NN. 20300/11128 devoluta per legge N.B. Risulta trascritta in data 06/06/2017 ai nn. 25057/16807 accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS registrata il 28/07/2006 al Numero di repertorio 99612006 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 10/02/2010 ai NN. 7561/4354 devoluta per legge

N.B. Risulta trascritta in data 06/06/2017 ai nn. 25056/16806 accettazione tacita dell'eredità in morte OMISSIS da parte degli eredi OMISSIS da atto Notaio Coppola Bottazzi Alfredo Sede BERGAMO def 25/05/2017 * OMISSIS l'intera

nuda proprietà dell'immobile Treviolo sezione Urbana CU Foglio 3 Particella 909 Sub. 1. e pervenuta per atto di compravendita del 07/04/1999 Numero di repertorio 98560/8433 Notaio MALLARDO CARMINE Sede BERGAMO trascritto il 28/04/1999 nn. 16353/12224 da potere di AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ALER) Sede BERGAMO Codice fiscale 00225430164 QUADRO D: L' ALER della provincia di Bergamo, vende al sig OMISSIS I quale acquista in nuda proprietà gravata dal diritto di abitazione a favore della sig.ra OMISSIS costituito ai sensi dell'art. 1, 6A comma della legge n. 560/93, il tutto come appresso specificato all'art. 9, della seguente porzione del fabbricato sito in Comune di Treviolo cens. Curnasco (Bg) via Galetti n. 50 (...)

L'immobile viene compravenduto con il diritto "pro quota" delle parti del fabbricato comuni ai sensi di legge e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto ed accettato espressamente, senza riserva alcuna, dalla parte acquirente, che esonera l'ente venditore dall'obbligo di effettuare ulteriori opere di ultimazione, migliorie, manutenzione, nonché opere per eventuale adeguamento di impianti per le quali sia scaduto il termine di legge; viene compravenduto altresì, con tutti i diritti e gli obblighi, gli oneri, pesi e le servitù, così come dall'ALER si possiede ed ha il diritto di possedere. Per ogni conseguente effetto le parti danno atto che il valore proporzionale della porzione immobiliare oggetto del presente atto, ragguagliato a quella dell'intero fabbricato e di millesimi 179,11. Il prezzo, determinato ai sensi della legge n. 560/1993 e concordemente e senza riserva alcuna accettato dalle parti, oltre l'i.v.a. di legge, somme che l'ALER dichiara di aver già interamente ricevuto dalla parte acquirente in data odierna rilasciando pertanto alla medesima finale quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale. il tutto come meglio risulta dall'atto stesso che in copia autentica si produce.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: vedi note; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 70000; Note: ISCRIZIONE NN. 25059/4387 del 06/06/2017 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 25/05/2017 Numero di repertorio 67012/35840 Notaio COPPOLA BOTTAZZI ALFREDO Sede BERGAMO A favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. Sede TORINO Codice fiscale 00799960158 (Domicilio ipotecario eletto TORINO PIAZZA SAN CARLO N.156), contro OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: vedi note; Registrato a Bergamo in data 15/01/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 78224,77; Importo capitale: € 75618,27; Note: ISCRIZIONE NN. 41419/6869 del 06/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 15/01/2017 Numero di repertorio 210 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO A favore di BANCA IFIS S.P.A. Sede VENEZIA Codice fiscale 02505630109 (Richiedente: SEBI SRL CODICE FISCALE 10720831006 VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N. 39 00147 ROMA), contro OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: vedi note registrato a Uff. Giud. Tribunale di Bergamo in data 06/06/2024 ai nn. OMISSIS; TRASCRIZIONE NN. 35681/25847 del 02/07/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/06/2024 Numero di repertorio 3761 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO A favore di IFIS NPL INVESTING S.P.A; Sede VENEZIA Codice fiscale 04494710272 (Richiedente: IFIS NPL INVESTING S.P.A. VIA TERRAGLIO N. 63 VENEZIA MESTRE), contro OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo popolare

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Abitazione di tipo popolare

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Treviolo (BG), Via Galetti n. 50

Nulla da dichiarare in tal senso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 3.558,03.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Euro 7.770,97. Condominio DI VIA GALETTI 50 - C. Fisc. 95108360165 Esercizio ordinario"2023/2024" Via Galetti 50 - 24048 Treviolo (BG) Periodo: 01/10/2023 - 30/09/2024 OMISSIS Unità imm. 1

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 179,11/1000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla in tal senso è stato dichiarato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** CLASSE G**Note Indice di prestazione energetica:** Scadenza: 19-01-2027**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nulla in tal senso è stato dichiarato**Avvertenze ulteriori:** Nulla in tal senso è stato dichiarato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Abitazione di tipo popolare**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di unità immobiliare all'interno di un fabbricato costituito da Abitazioni di tipo popolare che si trova in condizioni discrete pertanto è stata valutata adottando il valore massimo relativo alle abitazioni di tipo economico dei criteri estimativi derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nella Zona Extraurbana (R1) Sezione urbana di Curnasco del Comune di Treviolo, confrontati con i prezzi risultanti dall'indagine di mercato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE piano rialzato	sup lorda di pavimento	106,00	1,00	106,00
BALCONE 1 - Soggiorno	sup lorda di pavimento	5,98	0,33	1,97
BALCONE 2 - Cucina	sup lorda di pavimento	2,34	0,33	0,77
CANTINA PT	sup lorda di pavimento	10,50	0,10	1,05
		124,82		109,80

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: sem.1 - anno 2024

Zona: Treviolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 1150
 Valore di mercato max (€/mq): 1250

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/06/2020 per l'importo di euro 150,00 con cadenza mensile

Registrato a DPBG UT Treviglio (TPH) il 25/09/2020 ai nn.serie 3T - numero 003193

Tipologia contratto: 4, scadenza 14/06/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: A seguito del sopralluogo effettuato congiuntamente con la Custode, si conferma la presenza dell'ex- coniuge dell'esecutata con il figlio.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Sono stati adottati i criteri estimativi derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nella Zona Extraurbana (R1) Sezione urbana di Curnasco del Comune di Treviolo, oltre all'indagine di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Treviolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo popolare. Abitazione di tipo popolare [A4]

Treviolo (BG), Via Galetti n. 50

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 137.237,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE piano rialzato	106,00	€ 1.250,00	€ 132.500,00
BALCONE 1 - Soggiorno	1,97	€ 1.250,00	€ 2.462,50
BALCONE 2 - Cucina	0,77	€ 1.250,00	€ 962,50
CANTINA PT	1,05	€ 1.250,00	€ 1.312,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 137.237,50
Valore corpo			€ 137.237,50
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 137.237,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 137.237,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione di tipo popolare	Abitazione di tipo popolare [A4]	109,80	€ 137.237,50	€ 137.237,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 7.770,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.082,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 126.385,50
 Valore diritto e quota € 126.385,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 126.385,50

Allegati

LOTTO 001 - Comune di TREVIOLO

ALLEGATO 1: Estratto dal PGT - Piano delle Regole + Legenda

ALLEGATO 2: Catasto – scheda Abitazione e scheda Cantina

ALLEGATO 3: Pratiche edilizie

ALLEGATO 4: Certificazione notarile sostitutiva - Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio

ALLEGATO 5: Stato Civile – Estratto Atto di Matrimonio

ALLEGATO 6: Planimetria degli immobili, piante di riferimento per l'individuazione della documentazione fotografica

23-12-2024

L'Esperto alla stima

Arch. Alessandra Francesca Ferrari