



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 406/2024



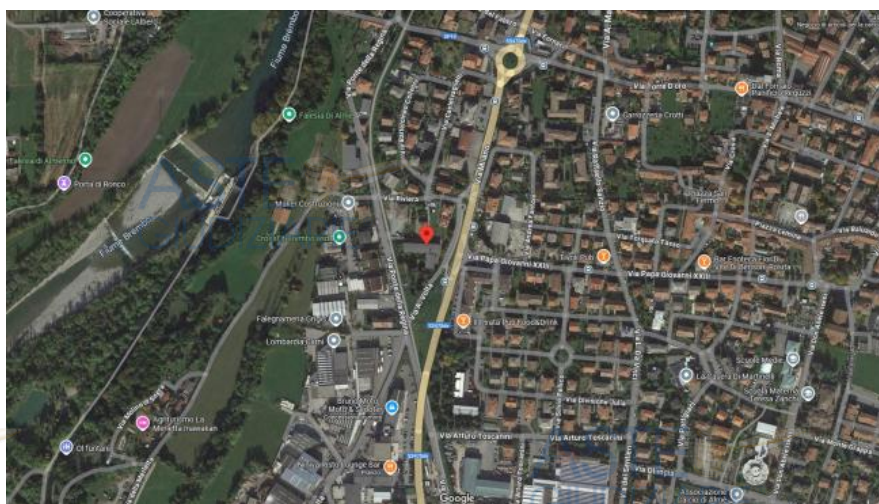
PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Laura Camilla Corna
Codice fiscale: CRNL74M50H509A
Studio in: via Martinella 41 - 24020 Torre Boldone
Email: archilaurahd@gmail.com
Pec: laura.corna@archiworldpec.it



Beni in Alme' (BG)
Località/Frazione
Via Alessandro Volta n. 2B

INDICE

Lotto: 001 - Trilocale con cantina, box e orto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Trilocale	5
Corpo: Cantina.....	5
Corpo: Autorimessa.....	6
Corpo: Orto.....	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Trilocale	7
Corpo: Cantina.....	7
Corpo: Autorimessa.....	8
Corpo: Orto.....	8
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: Trilocale	11
Corpo: Cantina.....	11
Corpo: Autorimessa.....	11
Corpo: Orto.....	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: Trilocale	11
Corpo: Cantina.....	12
Corpo: Autorimessa.....	12
Corpo: Orto.....	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: Trilocale	13
Corpo: Cantina.....	13
Corpo: Autorimessa.....	13
Corpo: Orto.....	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo: Trilocale e Orto	14
Corpo: Cantina.....	14

Corpo: Autorimessa.....	14
Corpo: Orto.....	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	16
Corpo: Trilocale.....	16
Corpo: Cantina.....	16
Corpo: Autorimessa.....	16
Corpo: Orto.....	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	18
Corpo: Trilocale.....	18
Corpo: Cantina.....	18
Corpo: Autorimessa.....	19
Corpo: Orto.....	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	20
11. STATO DI POSSESSO.....	20
Corpo: Trilocale.....	20
Corpo: Cantina.....	20
Corpo: Autorimessa.....	20
Corpo: Orto.....	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	20
Criterio di stima.....	20
Fonti d'informazione.....	20
Valutazione corpi.....	21
Adeguamenti e correzioni della stima.....	22
Prezzo base d'asta del lotto.....	22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-01-2025 alle 12:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Interventuto: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - NBS S.P.A.

Legale Creditore Interventuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Laura Camilla Corna

Data nomina: 06-10-2024

Data giuramento: 28-10-2024

Data sopralluogo: 12-11-2024

Cronologia operazioni peritali: La sottoscritta arch. Laura Camilla Corna, in data 06/11/2024 ha richiesto la documentazione catastale (planimetria e visura storica) tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate. In data 12/11/2024 ha effettuato il sopralluogo insieme al custode Avv. Paolo Oscar Mano, in presenza dell'esecutato. Il 06/11/2024 ha richiesto l'accesso agli atti del Comune di Almé, ricevendo la documentazione il giorno 12/11/2024. Pertanto in esecuzione del mandato conferitogli, ha redatto la seguente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in Alme' (BG)
Via Alessandro Volta n. 2B

Lotto: 001 - Trilocale con cantina, box e orto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Trilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: nato a SERIATE (BG) il 20/02/1968

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FENILI Marco nato a Seriate il 20/02/1968 c.f. FNLNRC68B20I628S proprietà 1000/1000, foglio 1, particella 551, subalterno 703, indirizzo Via Alessandro Volta 2, scala B, piano 1, comune A214, categoria A3, classe 2, consistenza 5,5, superficie 100, rendita € 397,67

Derivante da: Atto di acquisto del 07/04/1997 n.74982 di rep. notaio Giovanni Vacirca

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 42,80

Confini: A est e ad ovest altra U.I.; A sud scala comune; a nord affaccio su cortile.

Note: Deriva dalla variazione catastale per scorporo cantina: dal sub. 21 sono derivati il sub. 703 per l'appartamento e il sub. 704 per la cantina.

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

I dati catastali corrispondevano ma dopo la variazione catastale, dovendo scorporare la cantina, il subalterno 21 è stato sostituito dai subalterni 703 per l'appartamento e 704 per la cantina.

Identificativo corpo: Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FENILI Marco nato a Seriate il 20/02/1968 c.f. FNLNRC68B20I628S proprietà 1000/1000, foglio 1, particella 551, subalterno 704, indirizzo Via Alessandro Volta 2, scala B, piano T, comune A214, categoria C2, classe 3, consistenza 3, superficie 3, rendita € 7,59

Derivante da: Atto di acquisto del 07/04/1997 n.74982 di rep. notaio Giovanni Vacirca

Confini: A est, ovest e nord altra U.I.; a sud scala comune.

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

I dati catastali corrispondevano ma dopo la variazione catastale, dovendo scorporare la cantina, il subalterno 21 è stato sostituito dai subalterni 703 per l'appartamento e 704 per la cantina.



Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FENILI Marco nato a Seriate il 20/02/1968 c.f. FNLNRC68B20I628S proprietà 1000/1000, foglio 1, particella 551, subalterno 9, indirizzo Via Alessandro Volta 2, scala B, piano T, comune A214, categoria C6, classe U, consistenza 15, rendita € 24,02

Derivante da: Atto di acquisto del 07/04/1997 n.74982 di rep. notaio Giovanni Vacirca

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 6,88

Confini: A est, ad ovest e a sud altra U.I.; a nord affaccio su cortile.

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

I dati catastali corrispondono

Identificativo corpo: Orto.

agricolo sito in Via Alessandro Volta n. 2B

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 9, particella 1528, qualità sem. arb. 1, superficie catastale 0.18, reddito dominicale: € 0.11, reddito agrario: € 0.10

Derivante da: Atto di acquisto del 07/04/1997 n.74982 di rep. notaio Giovanni Vacirca

Confini: a nord mappale 1527; a est cortile d'accesso; a ovest strada

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Scuola Primaria (900 m), Scuola Secondaria di primo grado (1,1 km)

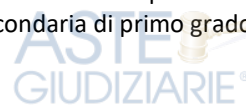
Caratteristiche zone limitrofe: parco naturale

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Falesia di Almé.

Attrazioni storiche: Rotonda di San Tomé.

Principali collegamenti pubblici: Autobus ATB per Bergamo 3 minuti a piedi



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Trilocale**

L'appartamento si trova al primo piano del "condominio Volta". L'accesso avviene nell'ampia zona giorno open space. Una porta conduce al corridoio che disimpegna le due camere da letto, il bagno e il ripostiglio. Dalla zona giorno e dalla camera singola si può accedere al balcone tramite due portefinestre. La cantina si trova al piano terra.

Superficie complessiva di circa mq **108,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1976

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Cantina**

La cantina si trova al piano terra ed è raggiungibile con la scala comune.

Superficie complessiva di circa mq **3,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1976

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

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

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa**

L'autorimessa si trova al piano terra con accesso dal cortile

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1976

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

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

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Orto**

La porzione di orto si trova sul lato ovest dell'area scoperta, è il quarto orto da destra guardando la strada.

il terreno risulta di forma rettangolare

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente nell'area c'è il cantiere per la realizzazione della nuova linea T2 della TEB: il terreno infatti è oggetto di esproprio.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
----------------------------	--

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

Numero pratica: 173 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/04/1976 al n. di prot. 1233

Rilascio in data 05/06/1976 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/09/1977 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

Numero pratica: 129

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: opere interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/09/1997 al n. di prot. 11390

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

Numero pratica: 23-2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Sanatoria parti comuni

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 30/06/2022 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

Numero pratica: 173 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/04/1976 al n. di prot. 1233

Rilascio in data 05/06/1976 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/09/1977 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

Numero pratica: 129

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n. 47)

Per lavori: opere interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/09/1997 al n. di prot. 11390

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

Numero pratica: 23-2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Sanatoria parti comuni

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 30/06/2022 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

Numero pratica: 173 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/04/1976 al n. di prot. 1233

Rilascio in data 05/06/1976 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/09/1977 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

Numero pratica: 129

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n. 47)

Per lavori: opere interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/09/1997 al n. di prot. 11390

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

Numero pratica: 23-2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Sanatoria parti comuni

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 30/06/2022 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

agricolo sito in Via Alessandro Volta n. 2B

Numero pratica: 173 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/04/1976 al n. di prot. 1233

Rilascio in data 05/06/1976 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/09/1977 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Orto

agricolo sito in **Via Alessandro Volta n. 2B**

Numero pratica: 129

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 nA° 47)

Per lavori: opere interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/09/1997 al n. di prot. 11390

Dati precedenti relativi ai corpi: Orto

agricolo sito in **Via Alessandro Volta n. 2B**

Numero pratica: 23-2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Sanatoria parti comuni

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 30/06/2022 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Orto

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Trilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

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

Identificativo corpo: Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

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

Identificativo corpo: Orto.

agricolo sito in Via Alessandro Volta n. 2B

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Trilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 15 16/05/2024
Zona omogenea:	B3 - A destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 56 AMBITI B3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 15 16/05/2024
Zona omogenea:	B3 - A destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 56 AMBITI B3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 15 16/05/2024
Zona omogenea:	B3 - A destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 56 AMBITI B3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Orto.
agricolo sito in Via Alessandro Volta n. 2B

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 15 16/05/2024
Zona omogenea:	B3 - A destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 56 AMBITI B3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	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: Trilocale.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel soggiorno è stato demolito il tavolato che delimitava la zona cottura. Il bagno è stato allargato verso la camera singola che vede quindi ridotta la superficie. La porta della camera matrimoniale è spostata e il ripostiglio più profondo.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento planimetria per diversa distribuzione degli spazi interni tramite DOCFA. Ho già provveduto alla regolarizzazione della situazione catastale e allego le nuove planimetrie dell'appartamento e della cantina (che ho dovuto scorporare). Il subalterno 21 è stato dunque soppresso per costituire i subalterni 703 e 704.

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

Identificativo corpo: Cantina.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

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

Identificativo corpo: Autorimessa.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Alessandro Volta n. 2B

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

Identificativo corpo: Orto.

agricolo sito in Via Alessandro Volta n. 2B

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale e Orto

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Orto

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS in data 05/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 85000; Importo capitale: € 50000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO del tribunale di Brescia del 19/12/2016 n.7965 in data 29/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 18000; Importo capitale: € 15737,23.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS in data 10/02/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 75000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 13/11/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 137793,84; Importo capitale: € 68896,92.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 04/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale e Orto

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS in data 05/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 85000; Importo capitale: € 50000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO del tribunale di Brescia del 19/12/2016 n.7965 in data 29/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 18000; Importo capitale: € 15737,23.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS in data 10/02/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 75000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 13/11/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 137793,84; Importo capitale: € 68896,92.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 04/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS in data 05/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 85000; Importo capitale: € 50000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO del tribunale di Brescia del 19/12/2016 n.7965 in data 29/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 18000; Importo capitale: € 15737,23.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS in data 10/02/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 75000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 13/11/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 137793,84; Importo capitale: € 68896,92.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 04/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS in data 05/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 85000; Importo capitale: € 50000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO del tribunale di Brescia del 19/12/2016 n.7965 in data 29/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 18000; Importo capitale: € 15737,23.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS in data 10/02/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 75000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 13/11/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 137793,84; Importo capitale: € 68896,92.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 04/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Orto

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: Trilocale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alme' (BG), Via Alessandro Volta n. 2B

Identificativo corpo: Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alme' (BG), Via Alessandro Volta n. 2B

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alme' (BG), Via Alessandro Volta n. 2B

Identificativo corpo: Orto

agricolo sito in Alme' (BG), Via Alessandro Volta n. 2B

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Trilocale
sito in Alme' (BG), Via Alessandro Volta n. 2B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dai 1800 ai 2500 €. L'oscillazione dipende dal costo della materia prima del Gas e dal consumo volontario calcolato del riscaldamento..

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

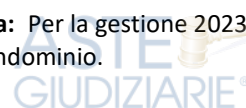
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per la gestione 2023/2024 chiusa a luglio 2024 l'unità ha accumulato 1649,81€ di debito nei confronti del Condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 42,80 millesimi riferiti all'appartamento e alla cantina, 6,80 millesimi riferiti all'autorimessa, delle parti. enti ed impianti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: Cantina
sito in Alme' (BG), Via Alessandro Volta n. 2B
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 42,80 millesimi riferiti all'appartamento e alla cantina, 6,80 millesimi riferiti all'autorimessa, delle parti. enti ed impianti comuni.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: Autorimessa
sito in Alme' (BG), Via Alessandro Volta n. 2B
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 42,80 millesimi riferiti all'appartamento e alla cantina, 6,80 millesimi riferiti all'autorimessa, delle parti. enti ed impianti comuni.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: Orto
agricolo sito in Alme' (BG), Via Alessandro Volta n. 2B
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: TEB ha messo in atto l'esproprio di una striscia di terreno, in cui è incluso questo orto, per la fermata "Volta" della linea T2. Per tale esproprio è previsto un indennizzo che è già stato quantificato ma non ancora versato, né al Condominio né ai privati proprietari degli orti espropriati.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE



Identificativo corpo: Trilocale



Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
balcone	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
		108,00		99,96

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2024

Zona: Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1150

Identificativo corpo: Cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	3,00	0,10	0,30
		3,00		0,30

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2024

Zona: Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1150

**Identificativo corpo:** Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

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

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2024

Zona: Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 800

**Identificativo corpo:** Orto**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2024

Zona: Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

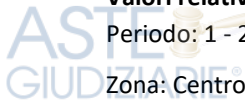
Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1150



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Trilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alme' (BG), Via Alessandro Volta n. 2B
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: Cantina

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alme' (BG), Via Alessandro Volta n. 2B
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alme' (BG), Via Alessandro Volta n. 2B
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: Orto

**agricolo sito in Alme' (BG), Via Alessandro Volta n. 2B
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la determinazione di un congruo valore di mercato, procederò con il metodo della stima comparativa. Gli attuali valori medi di mercato, desunti dalla banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino Immobiliare nonché verificati presso le agenzie immobiliari della zona, sono stati rapportati allo stato di manutenzione e all'ubicazione degli immobili oggetto della perizia.

La superficie considerata è quella "lorda vendibile convenzionale", cioè calcolata ai sensi del DPR 138/98.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Almé;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia



del Territorio, Borsino Immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la determinazione del valore ho tenuto conto del valore medio di mercato del Comune di Almé, zona CENTRALE a destinazione RESIDENZIALE, che per abitazioni di tipo economico in condizioni normali per OMI (1° semestre 2024) va da 950 a 1150 €/mq; per Borsino Immobiliare le Quotazioni di abitazioni in stabili di 2° fascia vanno da 1.016 a 1.074 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Amministratrice di condominio Silvana Cattaneo.

12.3 Valutazione corpi:

Trilocale. Abitazione di tipo economico [A3] Alme' (BG), Via Alessandro Volta n. 2B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.376,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	96,00	€ 1.000,00	€ 96.000,00
balcone	3,96	€ 600,00	€ 2.376,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.376,00
Valore corpo			€ 98.376,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 98.376,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.376,00

Cantina. Magazzini e locali di deposito [C2] Alme' (BG), Via Alessandro Volta n. 2B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 300,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina	0,30	€ 1.000,00	€ 300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 300,00
Valore corpo			€ 300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 300,00

Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Alme' (BG), Via Alessandro Volta n. 2B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.050,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	17,00	€ 650,00	€ 11.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.050,00
Valore corpo			€ 11.050,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.050,00

Orto. agricolo Alme' (BG), Via Alessandro Volta n. 2B

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Trilocale	Abitazione di tipo economico [A3]	99,96	€ 98.376,00	€ 98.376,00
Cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,30	€ 300,00	€ 300,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 11.050,00	€ 11.050,00
Orto	agricolo	0,00	€ 0,00	€ 0,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 16.458,90
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.649,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -618,10
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 91.000,00
Valore diritto e quota	€ 91.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 91.000,00
---	-------------

Allegati

- 1) Rilievo fotografico
- 2) Variazione catastale con le nuove planimetrie dei subb. 703 e 704
- 3) Nuova visura per soggetto dopo la variazione
- 4) Stato di famiglia
- 5) Atto di proprietà
- 6) Estratto del PGT
- 7) Quotazioni immobiliari medie
- 8) Licenza edilizia n.173-1976
- 9) Comunicazione Inizio Lavori n.129-1997
- 10) Rendiconto consuntivo 2023-24 e preventivo 2024-25 del condominio 20-12-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Laura Camilla Corna