



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 436/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Bartolomeo Consonni
Codice fiscale: CNSBTL52B28L388H
Studio in: Via Ugo Foscolo 25 - 24060 Torre De' Roveri (BG)
Telefono: 035581344 - 3356133990
Email: bart.consonni@gmail.com
Pec: barth.consonni@archiworldpec.it





Beni in **Terno D'isola (BG)**
Località/Frazione
via Olimpo n. 29



INDICE

Lotto: 001 - Appartamento trilocale con autorimessa in Condominio



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Abitazione trilocale con autorimessa in Condominio	Errore. Il segnalibro non è definito.
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Abitazione trilocale con autorimessa in Condominio	5
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Abitazione trilocale con autorimessa in Condominio	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi	14
Adegamenti e correzioni della stima	15
Prezzo base d'asta del lotto	15
Regime fiscale della vendita	15



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'.

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-02-2025 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. Bartolomeo Consonni.

Data nomina: 07-10-2024.

Data giuramento: 08-10-2024.

Data sopralluogo: 03-12-2024.

Cronologia operazioni peritali:

24/10/2024 - Istanza ai Servizi Demografici del Comune di Terno d'Isola (BG) per la documentazione dello Stato Civile dell'Esecutato.

08/11/2024 - Istanza ai Servizi Demografici del Comune di Verano Brianza (MB) per la copia dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio.

11/11/2024 - Primo Sopralluogo per il recupero di informazioni sull'identità e recapiti dell'Amministratore del Condominio.

18/11/2024 - Formale Istanza all'Amministratore del Condominio per la datità necessaria alla Perizia.

03/12/2024 - Sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario per il rilievo dimensionale, materico e fotografico dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

13/12/2024 - Sopralluogo per il completamento del rilievo dell'autorimessa.



Beni in Terno D'isola (BG)
via Olimpo n. 29



Lotto: 001 - Appartamento trilocale con autorimessa in Condominio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto.

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà.

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS coniugato - Regime OMISSIS.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., foglio 6, particella 4825, subalterno 4, indirizzo via Olimpo n. 29 (già via Delle Piantade s.n.c.), piano T, comune Terno d'Isola (L118) (BG), categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3,5, superficie m² 68/61, rendita Euro 289,22.

Derivante da: Atto del 30/05/2012 rogito del Notaio OMISSIS, sede di OMISSIS (BG), Rep.n. 82353, Compravendita (nota presentata con Modello Unico n. 17041.1/2012 Reparto PI di Bergamo in atti dal 16/06/2012.

Confini: Partendo da Nord e in senso orario: dell'appartamento e del giardino mappale n. 1295, unità immobiliari ai mappali 4825 subalterni 5, 1, 3, 1, 26 e mappale n. 1459.

Note: Particella corrispondente al Catasto Terreni al Comune di Terno d'Isola (L118) (BG): Foglio n. 9 Particella n. 4825.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 6, particella 4825, subalterno 18, indirizzo via Olimpo n. 29 (già via Delle Piantade s.n.c.), piano S1, comune Terno d'Isola (L118) (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza m² 15, superficie Totale m² 17, rendita Euro 26,34.

Derivante da: Atto del 30/05/2012 rogito del Notaio OMISSIS, sede di OMISSIS (BG), Rep.n. 82353, Compravendita (nota presentata con Modello Unico n. 17041.1/2012 Reparto PI di Bergamo in atti dal 16/06/2012.

Confini: Partendo da Nord e in senso orario: terrapieno, unità Immobiliari al mappale n. 4825 subalterni nn. 19, 1, 17.

Note: Particella corrispondente al Catasto Terreni al Comune di Terno d'Isola (L118) (BG): Foglio n. 9 Particella n. 4825.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: si c'è corrispondenza.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Connessione FTTC raggiunge il 100% di abitazioni mentre la connessione FTTH raggiunge il 3%. L'ADSL copre il 100% del territorio comunale.

Servizi offerti dalla zona: Asilo Nido Comunale, Terno d'Isola (buona), Scuola Materna, Terno d'Isola (Statale), Scuola Elementare G.Cattaneo, Terno d'Isola (Statale), Scuola Media Albisetti, Terno d'Isola (Statale), Istituto Professionale, Presezzo (Statale), Liceo Linguistico, Presezzo (Statale), Liceo Scientifico, Presezzo



(Statale), Scuole Secondo Grado, Bergamo (Statale)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Ponte San Pietro. Curno, Bergamo.
Attrazioni paesaggistiche: Parco Adda Nord, Spiaggia di Medolago.
Attrazioni storiche: Torre di Castegnate, Chiesa San Vittore, Palio di San Donato.
Principali collegamenti pubblici: BUS Linea A Ponte S.Pietro, Sotto il Monte, Calusco 12 km; Treno: Terno d'Isola /Bergamo 10 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]: Abitazione trilocale con autorimessa in Condominio**

L'accesso pedonale al condominio avviene dal corsello pedonale pubblico che collega via Olimpo con via Roma mentre l'accesso carrale avviene direttamente da strada via Olimpo e con rampa a scendere al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale posto a piano terra con ampia area a giardino esterna di pertinenza e autorimessa a un posto auto. E' compreso in condominio composto da 12 unità abitative. E' orientato in angolo Nord/Ovest. L'unità abitativa è composta da ampia area a giorno con ingresso, angolo cucina, angolo pranzo e soggiorno, da area a notte con disimpegno, bagno, camera matrimoniale e camera ragazzi. Il riscaldamento è centralizzato con conta-ore. L'appartamento è dotato di condizionamento con una sola unità split interna posizionata nel soggiorno e moto-condensante posizionata esternamente e su marciapiede di proprietà. Nella spalla a sinistra, nell'immediato dell'ingresso e di battuta opposta del mobile cucina, sono in evidenza manifestazioni di perdite dello scarico della condensa dell'unità split posta sopra alla porta d'ingresso.

Superficie complessiva di circa m² **178,17**.
E' posto al piano: terra.
L'edificio è stato costruito nel: 2008.
L'edificio è stato ristrutturato nel: -
L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.
L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile condominio è ben mantenuto. Tutte le aree a verde a cornice sono private e ben accudite. Solo il giardino di pertinenza dell'unità abitativa, oggetto di procedura esecutiva, è trascurato.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: profilati e tubolari di ferro verniciato apertura: movimentazione manuale condizioni: sufficienti Note: cancellino dotato di chiudi-cancello.
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: per tutte le finestre e portafinestre del condominio.
Infissi interni	tipologia: anta unica a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: per le due camere da letto e per il ba-

	gno
<i>Infissi interni</i>	tipologia: anta a scorrere a scomparsa materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: per la sola porta tra soggiorno e disimpegno notte
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in laterizio coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti Note: sono presenti dei pannelli solari.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: non rilevabile coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco di cemento e pitturazione. condizioni: sufficienti Note: gli sporti dei balconi sono in colorazione in contrasto rispetto alle pareti
<i>Pavim. Esterna</i>	condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: corsello ingresso al condominio
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: gres porcellanato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: solo zona giorno e bagno.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: legno a parquet condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: solo camera da letto
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: per tutti i locali dell'abitazione
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino ingresso blindato accessori: spioncino condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: accesso all'abitazione
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: angolo cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: solo parete di fondo della cucina e fino a circa cm 170
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: scala condominiale
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Antincendio</i>	tipologia: estintori accessibilità VV.FF.: buona condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: solo per autorimesse al piano interrato
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone

	conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: condominiale per tutte le unità abitative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: solo soggiorno Note: autonomo con unità esterna in appoggio al marciapiede di proprietà.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: per singola unità abitativa Note: centralino dell'unità abitativa all'ingresso.
Fognatura	tipologia: non rilevata rete di smaltimento: non rilevata. recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: condominiale
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevata condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: per singola unità abitativa
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: per singola unità abitativa
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: con conta-ore consumo.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Note	La Dichiarazione di Conformità non è stata reperita.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato con conta-ore consumo

Stato impianto	buono
Potenza nominale	non rilevata
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Note	La Dichiarazione di Conformità non è stata reperita. Ripartizione spese: - Riscaldamento con lettura dei singoli conta-ore. - ACS con lettura dei singoli contatori del prelievo.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto autonomo con unità esterna nel cortile di proprietà e unità interna Split nel solo soggiorno. La Dichiarazione di Conformità non è stata reperita.
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Note	Il CPI non è stato reperito. Solo per il corso di disimpegno comune delle autorimesse.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	La Dichiarazione di Conformità e altre attestazioni/collaudi non sono state reperite. L'immobile è dotato di ascensore e per tutti i quattro i piano.
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note generali impianti: Le Dichiarazioni di Conformità degli impianti delle parti comuni, il C.P.I. dell'Antincendio, i Collaudi dell'Ascensore sono in possesso dell'Amministratore del Condominio.



Pranzo/Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

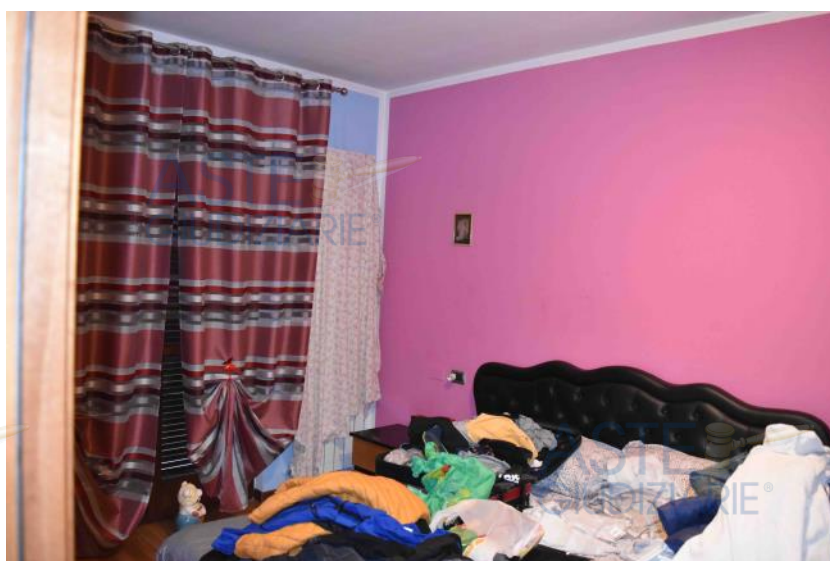


Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera Matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Camera Ragazzi

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 144/07 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS.
Tipo pratica: Permesso di Costruire.
Per lavori: Costruzione nuovo edificio condominiale di 12 unità abitative (p.r. OMISSIS).
Oggetto: nuova costruzione.
Presentazione in data 27/07/2007 al n. di prot. 9753.
Rilascio in data 24/01/2008 al n. di prot. 1081.
Abitabilità/agibilità in data 04/10/2022 al n. di prot. 14474.
NOTE: L'Agibilità dell'unità immobiliare è stata richiesta al Comune di Terno d'Isola (BG) in data 20/02/2010 Prot.n. 2569.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n. 33 del 25/07/204 Variante al PGT in adozione.
Zona omogenea:	R - Ambito Prevalentemente Residenziale - Art. 20 NTA del PGT
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20. R - Ambiti a Carattere Prevalentemente Residenziale. Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati a prevalente destinazione residenziale caratterizzate da insediamenti di tipo sia monofamiliare che plurifamiliare, sature o di completamento. 20.1. Destinazioni d'uso. Quelle previste dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole. 20.2. Superficie Lorda (SL) (DTU n. 13). Si intende SL esistente quella calcolata come volume totale (vuoto per pieno) /3. Per volume totale si intende quello legittimante assentito, alla data di adozione del PGT, dedotto della somma delle superfici totali dei piani interrati e seminterrati e rappresenta il parametro urbanistico di riferimento per il calcolo della SL massima di progetto. 20.3. Modalità attuative e titolo abilitativo: Titolo abilitativo semplice: per tutti gli interventi differenti da quelli di seguito riportati. - Permesso di costruire convenzionato: per gli interventi di cui alla let. e.) del c. 1 art. 3 del Dpr 380/01 s.m.i.

	di lotti liberi di estensione (Sf) superiore a mq 2.500. - Permessi di costruire convenzionati: per gli interventi di cui alle let. f.) del c. 1 art. 3 del Dpr 380/01 s.m.i. - Permessi di costruire convenzionati per gli interventi, in cui si prevedano opere edilizie, di conversione a residenza di una SL esistente, alla data di adozione del PGT, destinata a funzioni non residenziali. Comunicazione, di cui all'art. 52 della L.r. 12/2005 s.m.i., salvo la verifica del reperimento dei servizi dovuti ai sensi dell'art. 10 della normativa del Piano dei Servizi. In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SL esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona. Una volta esaurita la pianificazione vigente le corrispondenti superfici fondiariae verranno riclassificate come aree del tessuto urbano consolidato attribuito dalla carta del Piano delle Regole Tavola PR02 e relativi tagli alla scala nominale 1:2.000. 20.4. Parametri ed indici urbanistici. IF mq/mq IC Altezza del fronte m Caso 1 di cui Allegato 1 Altezza del fronte m Caso 2 - 3 di cui Allegato 1 N. piani IPF Distanze 0,40 0,40 9,50 8,00 2 0,30 Art. 7. 20.5. Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con gli insediamenti produttivi dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra questi ed i fabbricati residenziali adottando i provvedimenti necessari a proteggere le nuove residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (opere di ingegneria naturalistica, pareti verdi, vegetazione, ecc.). L'adeguatezza dei provvedimenti assunti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del piano attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo. 20.6. Nei casi in cui sia stato raggiunto o superato l'indice di edificabilità fondiaria (IF) dell'ambito, la SL degli edifici mono e bifamiliari esistenti alla data di pubblicazione del PGT potrà essere ampliata - una sola volta - sino ad un massimo di 50 mq, nel rispetto degli altri parametri urbanistici. Dal previsto incremento di SL vanno detratti gli ampliamenti di SL sanati ai sensi della L. 47/85 e dall'art. 39 della L. 724/94, nonché quelli che hanno usufruito di analoga possibilità a norma delle previgenti previsioni degli strumenti urbanistici. 20.7. Servizi dovuti e parcheggi pertinenziali. È richiesta la cessione di aree per servizi e spazi pubblici e parcheggi pubblici, come disposto dagli artt. 10.1.2 e 10.2 delle NTA del Piano dei Servizi e della dotazione di parcheggi pertinenziali come disposto dall'art. 10.3 delle NTA del Piano dei Servizi. Al netto di quelli già realizzati da mantenere.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

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

Note: allineamento catastale corretto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2012 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: Atto di Compravendita da primo acquirente direttamente dal costruttore del fabbricato Condominio OMISSIS dalla società Edilteorema S.r.l., C.F.: 02988380164, sede di Presezzo (BG) via vittorio Veneto n. 605.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Atto di Compravendita da primo acquirente direttamente dal costruttore del Condominio OMISSIS: società Edilteorema S.r.l., C.F.: 02988380164, sede di Presezzo (BG) via vittorio Veneto n. 605.



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione Urbanistica di Piano di Recupero.; A rogito di OMISSIS in data 19/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/11/2006 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/06/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 188.500,00; Importo capitale: € 145.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Decreto Ingiuntivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/04/2022 ai nn. OMISSIS; A favore del Condominio OMISSIS per il soddisfacimento di un credito di Euro OMISSIS. ESTINTA per Rinuncia agli Atti da parte del Procedente.

- Trascrizione pregiudizievole:

Decreto Ingiuntivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/09/2024 ai nn. OMISSIS; A favore del Condominio OMISSIS per il soddisfacimento di un credito di Euro OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione trilocale con autorimessa in Condominio

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: non risulta.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Condominio € 25.410,00 - Appartamento € 2.730,00.

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

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

- Rata n. 4 - 20/02/2025: € 455,08.

- Rata n. 5 - 20/04/2025: € 455,08.

- Rata n. 6 - 20/06/2025: € 454,53.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.738,00. Totale spese condominiali insolute al 20/12/2024.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 83,22%.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è dotato di ascensore e disponibile per tutti e quattro i piani, compreso l'interrato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Amministratore Condominiale. Assicurazione fabbricato. Ascensore interpiano. Riscaldamento centralizzato con conta-ore consumi individuali.

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperito.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

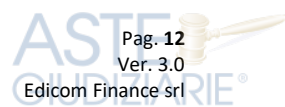
Note Indice di prestazione energetica: non disponibile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo.

Avvertenze ulteriori: escludendo l'attuale Esecuzione Immobiliare non risultano altre cause in corso.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione trilocale con autorimessa in Condominio



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il metodo applicato per il calcolo della consistenza dell'immobile ha trasformato la superficie reale con quella commerciale necessaria per la corretta applicazione del metodo valutario (Rif. O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare e allegato C del D.P.R. n. 138/1998). La consistenza di riferimento è stata definita con il parametro della superficie commerciale, misurata per metroquadrato, intesa come la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote intere delle superfici occupate dai muri interni e compreso i muri portanti e perimetrali comuni con altre unità abitative e computati al 50%; delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze/balconi/patii e dei giardini esclusivi, le quote percentuali delle superfici delle altre e eventuali pertinenze accessorie.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	59,17	1,00	59,17
Giardino di pertinenza	sup lorda di pavimento	119,00	0,10	11,90
		178,17		71,07

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: B1-centrale/centro abitato.
Tipo di destinazione: residenziale.
Tipologia: abitazioni civili.
Superficie di riferimento: lorda.
Stato conservativo: normale.
Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00.
Valore di mercato max (€/mq): 1.500,00.

Accessori:

Abitazione trilocale con autorimessa in Condominio 1. Autorimessa	Posto al piano interrato. Composto da unico vano, un posto auto. Sviluppa una superficie complessiva di m² 17,89. Destinazione urbanistica: autorimessa. Valore a corpo: € 15.000,00. Note: Posta nei pressi della rampa di accesso e di fronte al vano scala e ascensore.
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità Immobiliare e l'autorimessa, oggetto di procedura esecutiva, sono indivisibili. Si propone il LOTTO UNICO.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: nessuna evidenza.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di procedura, ovvero l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, è stato applicato il criterio del confronto M.C.A. (Market Comparison Approach), basato sulla rilevazione del prezzo di mercato immobiliare (F.I.M.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) e delle caratteristiche dei fabbricati ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile nonché comparato con il rapporto della Banca Dati O.M.I. delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, disponibile per l'anno e il semestre della stima, del Comune dove insiste il bene, per la Tipologia Abitazioni Civili/Tipo Economico o Ville e Villini e per lo Stato Conservativo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo (BG).

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo (BG).

Uffici del registro di Bergamo (BG).

Ufficio tecnico di Terno d'Isola (BG).

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per gli immobili: Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Bergamo - Quotazioni Immobiliari O.M.I.: 1° semestre anno 2024.

F.I.M.A. Bergamo (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) - Listino Prezzi Immobili.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m²): Fabbricati - Agenzia delle Entrate; paese Terno d'Isola (BG); Fascia/Zona: centrale/centro abitato; Codice di zona B1; Microzona catastale: n. 1; Tipologia Prevalente: abitazioni civili; Destinazione: residenziale; Tipologia: abitazioni di Tipo Civile; Stato Conservativo: normale; Valore di mercato: minimo € 1.100,00/m² e massimo € 1.500,00/m².

F.I.M.A.: paese Terno d'Isola (BG), valutazione: Appartamenti Recenti (5-20 anni) minimo € 1.100,00/m² e massimo € 1.500,00/m².

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari locali.

12.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	59,17	€ 1.400,00	€ 82.838,00
Giardino di pertinenza	11,90	€ 1.400,00	€ 16.660,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.498,00
Arrotondamento aumento di € 2,00			€ 2,00
Valore corpo			€ 99.500,00
Valore accessori, autorimessa.			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 114.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione trilocale con autorimes-	Abitazione di tipo civile [A2] con an-	71,07	€ 114.500,00	€ 114.500,00

sa in Condominio	nesso Autorimes- sa		
------------------	------------------------	--	--

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.738,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 108.762,00
Valore diritto e quota	€ 108.762,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 108.762,00
---	--------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di Registro, Ipotecaria e Catastale.

Allegati

- Documentazione Residenza e Stato Civile
- Documentazione Catastale
- Documentazione Amministratore
- Rilievo Fotografico
- Dichiarazione Trasmissione della Perizia

02-01-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Bartolomeo Consonni