



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 473/2024

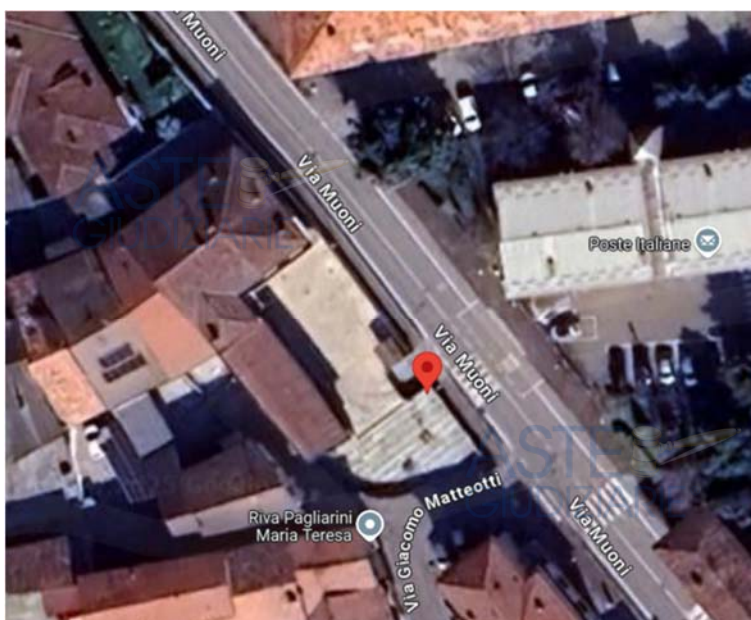


PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Andrea Colori

**Codice fiscale:** CLRNDR72A27A794F

**Studio in:** Via Roma 86 - Ponte S. Pietro

**Telefono:** 035612296

**Fax:** 035612296

**Email:** arch.andreacolori@gmail.com

**Pec:** andrea.colori@archiworldpec.it



Beni in **Antegnate (BG)**  
Località/Frazione  
via Muoni, 21

## INDICE

**Lotto: 001**

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>       | 5  |
| Corpo: UNITA' ABITATIVA mapp. 123 SUB. 705 - SUBB 715 - 719 - 720 - 721 | 5  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b>                                                   | 6  |
| DESCRIZIONE GENERALE                                                    | 6  |
| Corpo: UNITA' ABITATIVA mapp. 123 SUB. 705 - SUBB 715 - 719 - 720 - 721 | 6  |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>                                             | 8  |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>                                          | 9  |
| Corpo: UNITA' ABITATIVA mapp. 123 SUB. 705 - SUBB 715 - 719 - 720 - 721 | 9  |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>                                        | 9  |
| Corpo: UNITA' ABITATIVA mapp. 123 SUB. 705 - SUBB 715 - 719 - 720 - 721 | 9  |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>                                          | 9  |
| Corpo: UNITA' ABITATIVA mapp. 123 SUB. 705 - SUBB 715 - 719 - 720 - 721 | 9  |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>                              | 10 |
| Corpo:                                                                  | 10 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>                                    | 10 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>                           | 10 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>                       | 11 |
| Corpo: UNITA' ABITATIVA mapp. 123 SUB. 705 - SUBB 715 - 719 - 720 - 721 | 11 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>                              | 12 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b>                                            | 12 |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>                            | 12 |
| Criterio di stima                                                       | 12 |
| Fonti d'informazione                                                    | 12 |
| Valutazione corpi                                                       | 12 |
| Adeguamenti e correzioni della stima                                    | 13 |
| Prezzo base d'asta del lotto                                            | 13 |

**Lotto: 002**

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>                                       | 14 |
| Corpo: UNITA' ABITATIVA SUB. 706 - SUB. 716 - SUB.707 - SUB.722 graff. SUB.708 - sub.701---mappali vari | 14 |
| <b>2. DESCRIZIONE</b>                                                                                   | 15 |
| DESCRIZIONE GENERALE                                                                                    | 15 |
| Corpo: UNITA' ABITATIVA SUB. 706 - SUB. 716 - SUB.707 - SUB.722 graff. SUB.708 - sub.701---mappali vari | 15 |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>                                                                             | 17 |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>                                                                          | 17 |
| Corpo: UNITA' ABITATIVA SUB. 706 - SUB. 716 - SUB.707 - SUB.722 graff. SUB.708 - sub.701---mappali vari | 17 |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>                                                                        | 18 |
| Corpo: UNITA' ABITATIVA SUB. 706 - SUB. 716 - SUB.707 - SUB.722 graff. SUB.708 - sub.701---mappali vari | 18 |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>                                                                          | 18 |
| Corpo: UNITA' ABITATIVA SUB. 706 - SUB. 716 - SUB.707 - SUB.722 graff. SUB.708 - sub.701---mappali vari | 18 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>                                                              | 18 |
| Corpo:                                                                                                  | 19 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>                                                                    | 19 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>                                                           | 19 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>                                                       | 20 |
| Corpo: UNITA' ABITATIVA SUB. 706 - SUB. 716 - SUB.707 - SUB.722 graff. SUB.708 - sub.701---mappali vari | 20 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>                                                              | 20 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b>                                                                            | 20 |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>                                                            | 21 |
| Criterio di stima                                                                                       | 21 |
| Fonti d'informazione                                                                                    | 21 |
| Valutazione corpi                                                                                       | 21 |
| Adeguamenti e correzioni della stima                                                                    | 21 |
| Prezzo base d'asta del lotto                                                                            | 22 |

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 26-02-2025 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. Andrea Colori

**Data nomina:** 29-10-2024

**Data giuramento:** 18-11-2024

**Data sopralluogo:** 05-12-2024

Beni in **Antegnate (BG)**  
via Muoni, 21

## Lotto: 001

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: UNITA' ABITATIVA mapp. 123 SUB. 705 - SUBB 715 - 719 - 720 - 721.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Muoni, 21**

Note: L'intero lotto è composto da diversi subalterni, il SUB. 705 mapp. 123 che rappresenta il fabbricato residenziale, i SUB 720 e 721 mapp. 123 che rappresentano due spazi coperti destinati a deposito i SUB 715 e 719 mapp. 123 che rappresentano due aree urbane (area esterna all'ingresso e area esterna/cortile esclusivo a nord/ovest)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** io, foglio 5, particella 123, subalterno 705, indirizzo VIA DAMIANO MUONI, 17, piano T, comune ANTEGNATE, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 VANI, superficie 116 MQ., rendita € 419.62

**Confini:** A PARTIRE DA NORD, SUB 719 AREA URBANA, SUB 723 ALTRA PROPRIETA', SUB 706 VANO SCALE ALTRA PROPRIETA', SUB 715 AREA URBANA, SUB 720 DEPOSITO

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** io, foglio 5, particella 123, subalterno 715, indirizzo VIA DAMIANO MUONI, 17, piano T, comune ANTEGNATE, categoria F/1, consistenza 9 MQ

**Confini:** A PARTIRE DA NORD, SUB 705 ABITAZIONE, SUB 716 AREA URBANA, SUB 714 BENE COMUNE NON CENSIBILE

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Pizzetti Mario e Pizzetti Luigi per la quota di 1/2 ciascuno, foglio 5, particella 123, subalterno 719, indirizzo VIA DAMIANO MUONI, 17, piano T, comune ANTEGNATE, categoria F/1, consistenza 62 MQ

**Confini:** A PARTIRE DA NORD, ALTRA PROPRIETA', SUB 718 ALTRA PROPRIETA', SUB 705 ABITAZIONE

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** o, foglio 5, particella 123, subalterno 720, indirizzo VIA DAMIANO MUONI, 17, piano T, comune ANTEGNATE, categoria C/2, classe 1, consistenza 17 MQ, superficie 22 MQ, rendita € 17.56

Confini: APARTIRE DA NORD, SUB 705 ABITAZIONE, SUB 714 BENE COMUNE NON CENSIBILE, SUB 721 ,  
ALTRA PROPRIETA'

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: o, foglio 5, particella 123, subalter-  
no 721, indirizzo VIA DAMIANO MUONI, 17, piano T, comune ANTEGNATE, categoria C/2, classe 1, consi-  
stenza 20 MQ, superficie 23 MQ, rendita € 20.66

Confini: A PARTIRE DA NORD, SUB 720, SUB 714 BENE COMUNE NON CENSIBILE, SUB 706 PART. 126, AL-  
TRA PROPRIETA'

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**  
C'E' CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Romano di Lombardia, Treviglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS PER COLLEGAMENTO ALLA PROVINCIA DI BG

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **UNITA' ABITATIVA mapp. 123 SUB. 705 - SUBB 71  
719 - 720 - 721**

L'intero lotto è composto da diversi subalterni,  
il SUB. 705 mapp. 123 che rappresenta il fabbricato residenziale,  
i SUB 720 e 721 mapp. 123 che rappresentano due spazi coperti destinati a deposito  
i SUB 715 e 719 mapp. 123 che rappresentano due aree urbane (area esterna all'ingresso e area ester-  
na/cortile esclusivo a nord/ovest)

L'ABITAZIONE SUB 705 E' SVILUPPATA AL PIANO TERRA ED E' COSTITUITA DA UNA ZONA INGRESSO CHE SI  
APRE SULL'AMPIO SOGGIORNO OVE E' LOCALIZZATO ANCHE L 'ANGOLO COTTURA . UN DISIMPEGNO  
CONDUCE ALLE DUE CAMERE E AL BAGNO; DALLE DUE CAMERE E' POSSIBILE ACCEDERE ALL'AREA ESTERNA  
(SUB 719 AREA URBANA) MENTRE IL BAGNO HA UNA FINESTRA CHE SI AFFACCIA ALL'AREA STESSA.  
IL RISCALDAMENTO E' AUTONOMO E LE FINITURE SONO ORDINARIE.

NEL LOTTO E' COMPRESA ANCHE UN'AREA URBANA (SUB 715) ESTERNAMENTE ALL'INGRESSO E COPERTA  
DAL TERRAZZO DELL'APPARTAMENTO SOPRASTANTE. NEL LOTTO SONO COMPRESSE ANCHE DUE AREE CO-  
PERTE (SUBB 720 E 721) A DESTINAZIONE CATASTALE C/2 MAGAZZINO / DEPOSITO

Superficie complessiva di circa mq **184,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

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. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente



## Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive |                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cancello                          | tipologia: anta singola a battente<br>materiale: ferro<br>apertura: elettrica<br>condizioni: ottime                                             |
| Infissi esterni                   | tipologia: doppia anta a battente<br>materiale: legno<br>protezione: persiane<br>materiale protezione: legno<br>condizioni: scarse              |
| Pareti esterne                    | materiale: laterizio<br>rivestimento: intonaco di cemento<br>condizioni: buone                                                                  |
| Pavim. Esterna                    | materiale: PIASTRELLE<br>condizioni: buone                                                                                                      |
| Pavim. Interna                    | materiale: piastrelle di gr?s<br>condizioni: ottime                                                                                             |
| Rivestimento                      | ubicazione: bagno<br>materiale: piastrelle in gres porcellanato<br>condizioni: buone                                                            |
| Scale                             | posizione: a rampe parallele<br>rivestimento: granito<br>condizioni: buone                                                                      |
| Impianti                          |                                                                                                                                                 |
| Citofonico                        | tipologia: audio<br>condizioni: da normalizzare<br>conformità: non verificato                                                                   |
| Elettrico                         | tipologia: sottotraccia<br>tensione: 220V<br>condizioni: buone<br>conformità: non è stato possibile verificare la conformità                    |
| Termico                           | tipologia: autonomo<br>alimentazione: metano<br>rete di distribuzione: tubi in rame<br>diffusori: termosifoni in alluminio<br>condizioni: buone |

## Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico:                                         |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI             |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 2006           |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO             |
| Riscaldamento:                                              |                |
| Esiste impianto di riscaldamento                            | SI             |
| Tipologia di impianto                                       | autonomo       |
| Stato impianto                                              | non verificato |
| Esiste la dichiarazione di conformità                       | NO             |



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: C.E. 1112**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 14/09/1991 al n. di prot. 1118

**Numero pratica: C.E. 1642/1998**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO

Oggetto: sistemazione edificio

Presentazione in data 19/05/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 22/01/2000 al n. di prot. 1962



**Numero pratica: DIA 1878/2001**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO

Oggetto: sistemazione edificio

Presentazione in data 28/05/2001 al n. di prot. 2485

**Numero pratica: DIA 59/2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 05/09/2006 al n. di prot. 5695

Abitabilità/agibilità in data 19/03/2008 al n. di prot. 1809

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: UNITA' ABITATIVA mapp. 123 SUB. 705 - SUBB 715 - 719 - 720 - 721.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Muoni, 21**

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

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Antegnate; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: UNITA' ABITATIVA mapp. 123 SUB. 705 - SUBB 715 - 719 - 720 - 721.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Muoni, 21**

|                                                         |                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Vigente:                          | Non specificato                                                                                  |
| In forza della delibera:                                | VARIANTE GENERALE AL PGT 4/2021 adottata con delibera di consiglio comunale n. 26 del 02/10/2023 |
| Ambito:                                                 | BC - RESIDENZIALE CONSOLIDATO ART. III 3.2.2                                                     |
| Norme tecniche di attuazione:                           | ART. III 3.2.2                                                                                   |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO                                                                                               |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | 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: UNITA' ABITATIVA mapp. 123 SUB. 705 - SUBB 715 - 719 - 720 - 721.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Muoni, 21**

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

Note: SI CONFERMA LA CONFORMITÀ CATASTALE

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/03/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/1988 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/05/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/10/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/12/2010 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/12/2010 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/12/2010 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.

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 07/12/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 432000; Importo capitale: € 240000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento in data 21/12/2016 al n. 9046 di annotazione ad iscrizione atto modificativo.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca; A rogito di OMISSIS in data 05/10/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/10/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1112860,24; Importo capitale: € 556430,12.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 23/09/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/10/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** UNITA' ABITATIVA mapp. 123 SUB. 705 - SUBB 715 - 719 - 720 - 721

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** no.**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:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** UNITA' ABITATIVA mapp. 123 SUB. 705 - SUBB 715 - 719 - 720 - 721**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

| Destinazione                                                           | Parametro              | S.L.P.        | Coefficiente | Superficie equivalente |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| superficie RESIDENZIALE                                                | sup lorda di pavimento | 116,00        | 1,00         | 116,00                 |
| superficie non residenziale (AREA URBANA) 9+62 MQ subalterni 715 e 719 | sup lorda di pavimento | 68,00         | 0,10         | 6,80                   |
|                                                                        |                        | <b>184,00</b> |              | <b>122,80</b>          |

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

**Accessori:**

UNITA' ABITATIVA mapp. 123 SUB. 705 - SUBB 715 - 719 - 720 - 721  
1. Deposito / Portico

Posto al piano terra  
Sviluppa una superficie complessiva di 22+23 mq catastali mq  
Valore a corpo: € **20000**  
Note: deposito / portico identificato catastalmente da due subalterni : sub 720 e sub 721 mappale 123

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**  
NON DIVISIBILE

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Antegnate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Antegnate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: zone limitrofe al comune di Antegnate.

**12.3 Valutazione corpi:**

**UNITA' ABITATIVA mapp. 123 SUB. 705 - SUBB 715 - 719 - 720 - 721. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Deposito / Portico**

**Antegnate (BG), via Muoni, 21**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 128.940,00.

| <i>Destinazione</i>                                                    | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| superficie RESIDENZIALE                                                | 116,00                        | € 1.050,00             | € 121.800,00              |
| superficie non residenziale (AREA URBANA) 9+62 MQ subalterni 715 e 719 | 6,80                          | € 1.050,00             | € 7.140,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo                      |                               |                        | € 128.940,00              |
| Valore corpo                                                           |                               |                        | € 128.940,00              |
| Valore accessori                                                       |                               |                        | € 20.000,00               |
| Valore complessivo intero                                              |                               |                        | € 148.940,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                                     |                               |                        | € 148.940,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|

|                                                                           |                                                                          |        |              |              |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|--------------|
| UNITA' ABITATIVA<br>mapp. 123 SUB.<br>705 - SUBB 715 -<br>719 - 720 - 721 | Abitazione di tipo<br>civile [A2] con an-<br>nesso Deposito /<br>Portico | 122,80 | € 148.940,00 | € 148.940,00 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|--------------|

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

|                                                                                                  |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 4.468,20   |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                    | € 0,00       |
| arrotondamento                                                                                   | € -471,80    |
| <b>Valore di stima:</b>                                                                          |              |
| Valore intero medio ponderale                                                                    | € 144.000,00 |
| Valore diritto e quota                                                                           | € 144.000,00 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

|                                                                                        |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si tro-<br>va: | € 144.000,00 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|





**Lotto: 002**

# 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: UNITA' ABITATIVA SUB. 706 - SUB. 716 - SUB.707 - SUB.722 graff.**

**SUB.708 - sub.701---mappali vari.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Muoni, 21**

Note: L'intero lotto è composto da diversi subalterni, il SUB. 706 mapp. 123 che rappresenta il fabbricato residenziale, i SUB 707(mapp. 126) e 722 (mapp. 123) graffato con sub 708 (mapp. 126) che rappresentano spazi coperti destinati a deposito il SUB 716 mapp. 123 che rappresenta un'area urbana (area esterna all'ingresso) il SUB 701 mapp. 127 che rappresenta un'area urbana

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** l no, foglio 5, particella 123, subalterno 706, indirizzo VIA DAMIANO MUONI, 17, scala 1, piano T - 1 , comune ANTEGNATE, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 VANI, superficie 142 MQ., rendita € 387.34

**Confini:** A PARTIRE DA NORD, SUB 719 AREA URBANA al piano terra, SUB 723 ALTRA PROPRIETA', SUB 714 CORTILE COMUNE al piano terra, SUB 722(mapp.123) graffato 708(mapp. 126) DEPOSITO

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** o 5, particella 123, subalterno 716, indirizzo VIA DAMIANO MUONI, 17, piano T, comune ANTEGNATE, categoria F/1, consistenza 6 MQ

**Confini:** A PARTIRE DA NORD, SUB 706 ABITAZIONE, SUB 725 ALTRA PROPRIETA', SUB 714 BENE COMUNE NON CENSIBILE, SUB 715 AREA URBANA ALTRA PROPRIETA'

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** F no, foglio 5, particella 126, subalterno 707, indirizzo VIA DAMIANO MUONI, 17, piano T, comune ANTEGNATE, categoria C/2, classe 1, consistenza 21 MQ, superficie 24 MQ., rendita € 21.69

**Confini:** A PARTIRE DA NORD, ALTRA PROPRIETA' SUB 706, SUB. 714 BENE COMUNE, SUB 708 , ALTRA PROPRIETA'

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** o, foglio 5, particella 123 GRAFFATO 722 GRAFFATO 708, indirizzo VIA DAMIANO MUONI, 17, piano T - 1 , comune ANTEGNATE, categoria C/2, classe 1, consistenza 94 MQ, superficie 115 MQ, rendita € 97.09

**Confini:** A PARTIRE DA NORD, SUB 707 AL PIANO TERRA, SUB 714 BENE COMUNE NON CENSIBILE, SUB 721 , ALTRA PROPRIETA'

Note: IL PRESENTE SUBALTERNO RISULTA GRAFFATO CON IL MAPPALE 126 SUBALTERNO 708

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

o, foglio 5, particella 127, subalterno 701, indirizzo VIA DAMIANO MUONI, SN, piano T, comune ANTEGNATE, categoria F/1, consistenza 160

**Confini:** A PARTIRE DA NORD ALTRA PROPRIETA' E STRADA PUBBLICA VIA G. MATTEOTTI**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

C'E' CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** mista prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Romano di Lombardia, Treviglio.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS PER COLLEGAMENTO ALLA PROVINCIA DI BG**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **UNITA' ABITATIVA SUB. 706 - SUB. 716 - SUB.707 SUB.722 graff. SUB.708 - sub.701---mappali vari**

L'intero lotto è composto da diversi subalterni,

il SUB. 706 mapp. 123 che rappresenta il fabbricato residenziale,

i SUB 707(mapp. 126) e 722 (mapp. 123) graffato con sub 708 (mapp. 126) che rappresentano spazi coperti destinati a deposito

il SUB 716 mapp. 123 che rappresenta un'area urbana (area esterna all'ingresso)

il SUB 701 mapp. 127 che rappresenta un'area urbana

L'ABITAZIONE SUB 706 E' SVILUPPATA AL PIANO PRIMO PREVIO ACCESSO DAL PIANO TERRA CON SCALA DI PROPRIETA'.

L'UNITA' RESIDENZIALE E' COSTITUITA DA UNA ZONA INGRESSO CHE SI APRE SULL'AMPIO SOGGIORNO OVE E' LOCALIZZATO ANCHE L 'ANGOLO COTTURA . UN DISIMPEGNO CONDUCE ALLE DUE CAMERE E AL BAGNO; DALLE DUE CAMERE E DAL BAGNO E' POSSIBILE ACCEDERE AL BALCONE POSTO SUL LATO NORD MENTRE DAL SOGGIORNO E ANGOLO COTTURA E' POSSIBILE ACCEDERE ALL'ALTRO BALCONE POSTO A SUD CHE SI AFFACCIA SULL'AREA COMUNE (CORTILE).

IL RISCALDAMENTO E' AUTONOMO E LE FINITURE SONO ORDINARIE.

NEL LOTTO E' COMPRESA ANCHE UN'AREA URBANA (SUB 716) ESTERNAMENTE ALL'INGRESSO E COPERTA DAL TERRAZZO DELL'APPARTAMENTO SOPRASTANTE SUB 706. NEL LOTTO SONO COMPRESSE ANCHE DUE AREE COPERTE MAPPALE 126 SUB 707 (PIANO TERRA) E MAPPALE 123 SUB 722 QUEST'ULTIMO A SUA VOLTA GRAFFATO CON MAPPALE 126 SUB 708-PIANO TERRA E PRIMO) TUTTI A DESTINAZIONE CATASTALE C/2 MAGAZZINO / DEPOSITO

NEL LOTTO E' COMPRESA ANCHE UN'AREA URBANA PAVIMENTATA CON AUTOBLOCCANTI (SUB 701) MAPPALE 127

Superficie complessiva di circa mq **305,60**

E' posto al piano: TERRA E PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

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. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

### Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive |                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cancello                          | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>ferro</b><br>apertura: <b>elettrica</b><br>condizioni: <b>ottime</b>                                                    |
| Infissi esterni                   | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>legno</b><br>protezione: <b>persiane</b><br>materiale protezione: <b>legno</b><br>condizioni: <b>scarse</b>              |
| Pareti esterne                    | materiale: <b>laterizio</b><br>rivestimento: <b>intonaco di cemento</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                                                |
| Pavim. Esterna                    | materiale: <b>PIASTRELLE</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                                                                                           |
| Pavim. Interna                    | materiale: <b>piastrelle di gr?s</b><br>condizioni: <b>ottime</b>                                                                                                                  |
| Rivestimento                      | ubicazione: <b>bagno</b><br>materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                                          |
| Scale                             | posizione: <b>a rampe parallele</b><br>rivestimento: <b>granito</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                                                    |
| Impianti                          |                                                                                                                                                                                    |
| Citofonico                        | tipologia: <b>audio</b><br>condizioni: <b>da normalizzare</b><br>conformità: <b>non verificato</b>                                                                                 |
| Elettrico                         | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>tensione: <b>220V</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità</b>                           |
| Termico                           | tipologia: <b>autonomo</b><br>alimentazione: <b>metano</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b><br>diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b><br>condizioni: <b>buone</b> |

### Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico:                                         |          |
|-------------------------------------------------------------|----------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI       |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 2006     |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO       |
| Riscaldamento:                                              |          |
| Esiste impianto di riscaldamento                            | SI       |
| Tipologia di impianto                                       | autonomo |

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Stato impianto                        | non verificato |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO             |

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: C.E. 1112

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 14/09/1991 al n. di prot. 1118

#### Numero pratica: C.E. 1642/1998

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO

Oggetto: sistemazione edificio

Presentazione in data 19/05/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 22/01/2000 al n. di prot. 1962

#### Numero pratica: DIA 1878/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO

Oggetto: sistemazione edificio

Presentazione in data 28/05/2001 al n. di prot. 2485

#### Numero pratica: DIA 59/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 05/09/2006 al n. di prot. 5695

Abitabilità/agibilità in data 19/03/2008 al n. di prot. 1809

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: UNITA' ABITATIVA SUB. 706 - SUB. 716 - SUB.707 - SUB.722 graff. SUB.708 - sub.701---  
mappali vari.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Muoni, 21**

#### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di muri

Regolarizzabili mediante: SANATORIA EDILIZIA

Descrizione delle opere da aggiornare: pratica edilizia in sanatoria

| Oneri di regolarizzazione       |            |
|---------------------------------|------------|
| sanatoria edilizia              | € 2.500,00 |
| <b>Totale oneri: € 2.500,00</b> |            |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: LIEVI DIFFORMITÀ ED IN PARTICOLARE UNA EVIDENTE PER LA REALIZZAZIONE DI TAVOLATO (DI CUI NON RISULTA PRESENTATA PRATICA AL COMUNE) AL PIANO TERRA A CAVALLO TRA SUB. 707 (MAPP. 126) ED IL SUB 722 (MAPP. 123) GRAFFATO AL SUB. 708 (MAPP. 126). SI PUO' PROCEDERE CON SANATORIA EDILIZIA (SE CONSENTITO DAL COMUNE) O CON IL SEMPLICE RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI CON LA DEMOLIZIONE DELLE PARETI REALIZZATE SENZA TITOLO ABILITATIVO (IL COSTO DI 2500€ CONSIDERATO E' EQUIPARABILE PER EN-

TRAMBE LE SOLUZIONI)

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Antegnate; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: UNITA' ABITATIVA SUB. 706 - SUB. 716 - SUB.707 - SUB.722 graff. SUB.708 - sub.701---mappali vari.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Muoni, 21**

|                                                         |                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Vigente:                          | Non specificato                                                                                  |
| In forza della delibera:                                | VARIANTE GENERALE AL PGT 4/2021 adottata con delibera di consiglio comunale n. 26 del 02/10/2023 |
| Ambito:                                                 | BC - RESIDENZIALE CONSOLIDATO ART. III 3.2.2                                                     |
| Norme tecniche di attuazione:                           | ART. III 3.2.2                                                                                   |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO                                                                                               |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | 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: UNITA' ABITATIVA SUB. 706 - SUB. 716 - SUB.707 - SUB.722 graff. SUB.708 - sub.701---mappali vari.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Muoni, 21**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: LIEVE DIFFORMITA' COME RIPORTATO NELLA NON CONFORMITA' EDILIZIA

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/03/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/1988 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/05/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/10/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione



ne - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/12/2010 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/12/2010 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/12/2010 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.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 07/12/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 432000; Importo capitale: € 240000; Note: A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento in data 21/12/2016 al n. 9046 di annotazione ad iscrizione atto modificativo.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca; A rogito di OMISSIS in data 05/10/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/10/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1112860,24; Importo capitale: € 556430,12.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 23/09/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/10/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** UNITA' ABITATIVA SUB. 706 - SUB. 716 - SUB.707 - SUB.722 graff. SUB.708 - sub.701---mappali vari

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** no.

**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:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** UNITA' ABITATIVA SUB. 706 - SUB. 716 - SUB.707 - SUB.722 graff. SUB.708 - sub.701---mappali vari

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

| Destinazione                                                                                                      | Parametro              | S.L.P.        | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| superficie RESIDENZIALE                                                                                           | sup lorda di pavimento | 116,00        | 1,00         | 116,00                 |
| superficie non residenziale (AREE URBANE) 9 MQ catastali mapp. 123 sub. 716 + 160 MQ. catastali mapp. 127 sub.701 | sup lorda di pavimento | 166,00        | 0,10         | 16,60                  |
| balconi (14+9.6 mq)                                                                                               | sup lorda di pavimento | 23,60         | 0,33         | 7,79                   |
|                                                                                                                   |                        | <b>305,60</b> |              | <b>140,39</b>          |

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

**Accessori:**

|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UNITA' ABITATIVA SUB. 706 - SUB. 716 - SUB.707 - SUB.722 graff. SUB.708 - sub.701---mappali vari<br>1. Deposito / Portico | Posto al piano terra<br>Sviluppa una superficie complessiva di 24+115 mq. catastali mq<br>Valore a corpo: € <b>25000</b><br>Note: deposito / portico identificato catastalmente da due subalterni : mapp. 123 sub 707 e mapp. 123 sub 722 graffato al mapp. 126 sub 708 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

NON DIVISIBILE

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Antegnate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Antegnate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: zone limitrofe al comune di Antegnate.

**12.3 Valutazione corpi:**

**UNITA' ABITATIVA SUB. 706 - SUB. 716 - SUB.707 - SUB.722 graff. SUB.708 - sub.701---mappali vari. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Deposito / Portico**  
**Antegnate (BG), via Muoni, 21**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 147.409,50.

| <i>Destinazione</i>                                                                                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| superficie RESIDENZIALE                                                                                           | 116,00                        | € 1.050,00             | € 121.800,00              |
| superficie non residenziale (AREE URBANE) 9 MQ catastali mapp. 123 sub. 716 + 160 MQ. catastali mapp. 127 sub.701 | 16,60                         | € 1.050,00             | € 17.430,00               |
| balconi (14+9.6 mq)                                                                                               | 7,79                          | € 1.050,00             | € 8.179,50                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo                                                                 |                               |                        | € 147.409,50              |
| Valore corpo                                                                                                      |                               |                        | € 147.409,50              |
| Valore accessori                                                                                                  |                               |                        | € 25.000,00               |
| Valore complessivo intero                                                                                         |                               |                        | € 172.409,50              |
| Valore complessivo diritto e quota                                                                                |                               |                        | € 172.409,50              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>                                                                                        | <i>Immobile</i>                                               | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| UNITA' ABITATIVA SUB. 706 - SUB. 716 - SUB.707 - SUB.722 graff. SUB.708 - sub.701---mappali vari | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Deposito / Portico | 140,39                  | € 172.409,50                         | € 172.409,50                  |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|                                                                                                  |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 5.172,29          |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                    | € 3.000,00          |
| arrotondamento                                                                                   | € -237,20           |
| <b>Valore di stima:</b>                                                                          |                     |
| Valore intero medio ponderale                                                                    | € 164.000,00        |
| Valore diritto e quota                                                                           | € 164.000,00        |
| <b>12.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>                                                        |                     |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:                | <b>€ 164.000,00</b> |

**Allegati**

ALL. 1 DOC. FOTO\_PLANIMETRIE\_VISURE\_CATASTALI LOTTO 1 E LOTTO 2  
 ALL. 2 PRATICHE EDILIZIE LOTTO 1 E LOTTO 2  
 ALL. 3 IDENTIFICATIVI CATASTALI LOTTO 1 E LOTTO 2  
 ALL. 4 SUCCINTA  
 ALL. 5 PERIZIA PRIVACY  
 ALL. 6 SCHEDA DI CONTROLLO

26-02-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Andrea Colori**