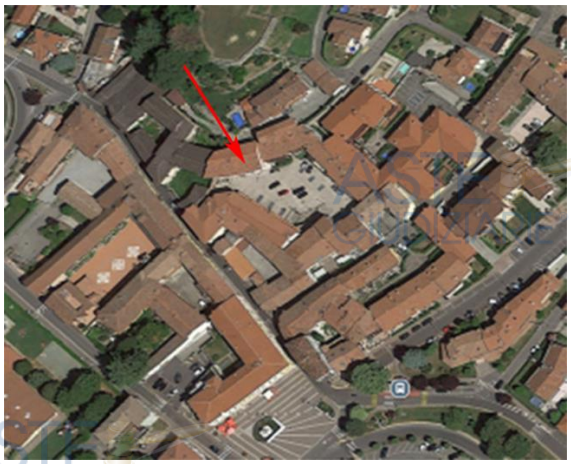
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 569/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Bartolomeo Consonni
Codice fiscale: CNSBTL52B28L388H
Studio in: Via Ugo Foscolo 25 - 24060 Torre Dé Roveri
Telefono: 035.581344
Email: bart.consonni@gmail.com
Pec: barth.consonni@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARTOLOMEO CONSONNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c77ded4f787c94071bf4e4290e64e4e

Beni in **Brusaporto (BG)**
Località/Frazione
via Bartolomeo Colleoni n. 3/D

INDICE

Lotto: 001 - Unità abitativa, cantina e autorimessa in condominio.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4
Corpo: Abitazione con cantina e autorimessa in Condominio 4
2. DESCRIZIONE 5
DESCRIZIONE GENERALE 5
Corpo: Abitazione con cantina e autorimessa in Condominio 5
3. PRATICHE EDILIZIE 9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 10
5. CONFORMITÀ CATASTALE 11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 11
Corpo: 11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 12
Corpo: Abitazione con cantina e 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
Adeguamenti e correzioni della stima 15
Prezzo base d'asta del lotto 15
Regime fiscale della vendita 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARTOLOMEO CONSONNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c77ded4f787c94071bf4e4290e64e4e

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA.
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-04-2025 alle 11:15.
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: 22-12-2024.
Data giuramento: 27-12-2024.
Data sopralluogo: 03-02-2025.
Cronologia operazioni peritali: 22/01/2025 - Istanza di Stato Civile all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Brusaporto (BG). 22/01/2025 - Istanza di Stato Civile all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Albano Sant'Alessandro (BG). 23/01/2025 - Primo sopralluogo per l'individuazione del fabbricato nel Comune di Brusaporto. 23/01/2025 - Istanza di Documentazione Tecnica all'Ufficio Tecnico del Comune di Brusaporto (BG). 27/01/2025 - Istanza di Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Gela (CL). 28/01/2025 - Istanza di Documentazione Tecnica all'Amministratore del Condominio, sede di Brusaporto (BG). 31/01/2025 - Ritiro della Documentazione Tecnica necessaria alla stesura della Perizia. 03/02/2025 - Formale sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario, rilievo fotografico e dimensionale dello stato delle cose. 02/02/2025 - Sollecito al Comune di Gela (CL). 12/02/2025 - Ulteriore Sollecito al Comune di Gela (CL).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARTOLOMEO CONSONNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c77ded4f787c94071bf4e4290e64e4e

Beni in **Brusaporto (BG)**
via Bartolomeo Colleoni n. 3/D

Lotto: 001 - Unità abitativa, cantina e autorimessa in condominio.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione con cantina e autorimessa in Condominio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Bartolomeo Colleoni n. 3/D

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS. Diritto di proprietà di quota indivisa di OMISSIS. OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (CL) il OMISSIS, Diritto di proprietà di quota indivisa di OMISSIS., foglio 4, particella 581, subalterno 9, indirizzo via Bartolomeo Colleoni m. 3, piano S1 - 2, Comune Brusaporto (BG) (B223), categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie m 113/113, rendita € 539,70
Derivante da: Atto del OMISSIS rogato del Notaio OMISSIS, sede di OMISSIS, Rep.n. OMISSIS, nota presentata con modello unico n. OMISSIS.OMISSIS007 Reparto PI di OMISSIS in atti dal OMISSIS.
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 36,08/1000
Confini: Appartamento: a nord vuoto su cortile mappale n. 569, a est altro fabbricato in aderenza, a sud vuoto su cortile comune, a ovest 581 sub 2 vano scala comune e 581 sub 8. Cantina: a nord 581 sub 10, a est terrapieno, a sud terrapieno, a ovest 581 sub 4 disimpegno comune.
Note: Gli identificativi catastali precedenti dell'immobile erano: Brusaporto (B223) (BG), Foglio n. 9 Particella 581 Subalterno n. 9.
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS. Diritto di proprietà OMISSIS. OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (CL) il OMISSIS, Diritto di proprietà OMISSIS., foglio 4, particella 581, subalterno 45, indirizzo via Bartolomeo Colleoni m. 3, comune Brusaporto (BG) (B223), categoria C/6, classe 3, consistenza m² 16, superficie Totale m² 16, rendita € 32,23
Derivante da: Atto del OMISSIS rogato del Notaio OMISSIS, sede di OMISSIS, Rep.n. OMISSIS, nota presentata con modello unico n. OMISSIS.OMISSIS007 Reparto PI di OMISSIS in atti dal OMISSIS.
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 36,08/1000
Confini: Autorimessa: a nord 581 sub 44, a est terrapieno, a sud terrapieno, a ovest 581 sub 1 corsello comune.
Note: Gli identificativi catastali precedenti dell'immobile erano: Brusaporto (B223) (BG), Foglio n. 9 Particella 581 Subalterno n. 9.

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

Note generali: L'indirizzo dell'unità abitativa oggetto di procedura esecutiva, diversamente da quanto riportato nelle visura catastale, è via Bartolomeo Colleoni n. 3/D.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARTOLOMEO CONSONNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c77ded4f787c94071bf4e4290e64e4e

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: connessioni FTTC 98%, FTTH 0%, ADSL 100%..
Servizi offerti dalla zona: Scuola Materna e Micro-asilo - Brusaporto (Parrocchiale Paritaria), Scuola Elementare "Don Martinelli" - Brusaporto (Statale.), Scuola Media "Aldo Moro" - Brusaporto (Statale), Liceo Scientifico "E. Majorana" - Seriate (Statale), Istituto Professionale "E. Majorana" - Seriate (Statale), Istituto Tecnico Economico Tecnologico - Seriate (Statale), Liceo Linguistico "La Traccia" - Calcinate (Paritaria), Liceo Scientifico "La Traccia" - Calcinate (Paritaria), Liceo Artistico "La Traccia" - Calcinate (Paritaria)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.
Importanti centri limitrofi: Bergamo, Seriate.
Attrazioni paesaggistiche: Parco del Castello di Brusaporto, Parco Regionale del Serio.
Attrazioni storiche: Castello di Brusaporto e di Costa di Mezzate, Chiesetta di Sant'Martino.
Principali collegamenti pubblici: Azienda Trasporti S.A.B. Linea D Bergamo/Sarnico.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione con cantina e autorimessa in Condominio**

Appartamento in condominio di un insieme di fabbricati disposti a cerchio con cortile centrale e costituenti il Grande Condominio e denominato Vittorio Emanuele. L'accesso principale, pedonale e carrale, avviene da via Bartolomeo Colleoni al numero civico 3, un secondo accesso, solo carrale, avviene da via Vittorio Emanuele al numero civico 18. L'ampio cortile è utilizzato anche come parcheggio condominiale ma senza assegnazioni esclusive di posti auto.
L'unità abitativa è posta al secondo piano ma senza ascensore. E' composta da ampio ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno notte, due camere e un bagno. Esposto zona giorno a sud e zona notte a nord.
Dal cortile, con rampa comune, si accede al piano interrato destinato ad autorimesse di cui una di pertinenza e ad un solo posto auto. Da una scala comune, posta a lato dell'ingresso di altro fabbricato individuato con il numero civico 3F, si accede alle autorimesse e alla cantina di pertinenza.

Superficie complessiva di circa m² **118,69**
E' posto al piano: secondo.
L'edificio è stato costruito nel: 1991.
L'edificio è stato ristrutturato nel: -
L'unità immobiliare è identificata con il numero: scala 06, appartamento n. 28, autorimessa n. 50; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.
L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: l'immobile è ben manutentato e funzionale.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **due ante con automatismo di apertura/chiusura.** condizioni: **sufficienti** Note: Accesso carrale dalla pubblica via al cortile condominiale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARTOLOMEO CONSONNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c77ded4f787c94071bf4e4290e64e4e

Cancello	tipologia: **Doppia anta a battente vetrate.** materiale: **serramento in alluminio e vetratura** apertura: **movimentazione manuale e elettroserratura con comando da remoto** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: ingresso al condominio e al vano scala comune.
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarsa manutenzione** Riferito limitatamente a: per tutte le finestre e portafinestre
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **telaio e battenti in legno, vetrocamera e guarnizioni.** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: per tutte le finestre e portafinestre
Manto di copertura	materiale: **tegole in laterizio** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: copertura del condominio
Pareti esterne	materiale: **muratura mista ciottoli e laterizi anche di recupero** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **intonaco in grassello di calce pigmentato** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: per l'intero fabbricato del condominio
Pavim. Esterna	materiale: **piastrelle di cemento e ghiaietto** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: per l'intero cortile condominiale
Pavim. Interna	materiale: **gres porcellanato** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: Per la zona giorno e bagni.
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **sufficienti** Note: quadrotti a mosaico in rovere.
Plafoni	materiale: **intonaco rustico e finitura civile** condizioni: **sufficienti** Note: ribasso limitato nella zona giorno, area ingresso, eseguito in cartongesso e faretti illuminazione incassati.
Rivestimento	ubicazione: **angolo cucina** materiale: **piastrelle ceramica** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: solo parete in corrispondenza del mobile d'angolo della cucina.
Rivestimento	ubicazione: **bagno zona notte** materiale: **piastrelle ceramica** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: tutte le pareti del bagno.
Scale	posizione: **a rampe parallele e piè d** rivestimento: **granito** condizioni: **sufficienti** Note: Il rivestimento in granito è sia in pedata che alzata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARTOLOMEO CONSONNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c77ded4f787c94071bf4e4290e64e4e

Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **da rete pubblica sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Note	Autorizzazione di Abitabilità in data 02/11/1993.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a Gas Metano.
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	non rilevata
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Note	Autorizzazione di Abitabilità in data 02/11/1993.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Note	Solo piano interrato delle autorimesse, C.P.I. in responsabilità dell'Amministratore del Condominio.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARTOLOMEO CONSONNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c77ded4f787c94071bf4e4290e64e4e

Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note generali impianti: Gli impianti tecnologici in dotazione dell'unità abitativa sono normalmente in uso e funzionanti.

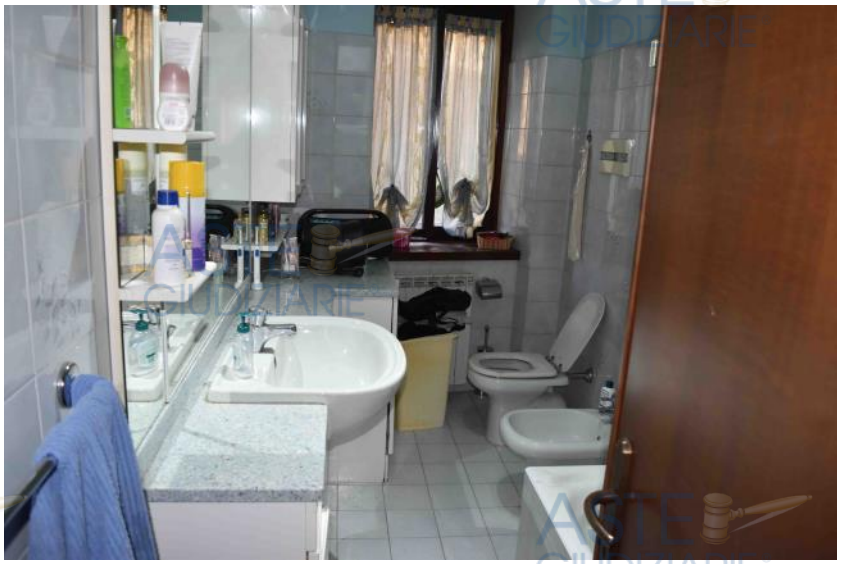
Soggiorno salotto

Soggiorno pranzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARTOLOMEO CONSONNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c77ded4f787c94071bf4e4290e64e4e

Cucina



Bagno

Camera

3. PRATICHE EDILIZIE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARTOLOMEO CONSONNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c77ded4f787c94071bf4e4290e64e4e

Numero pratica: 1285/1988 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo.
Per lavori: Nuova Edificio in Piano di Recupero.
Oggetto: ristrutturazione.
Presentazione in data 19/08/1987 al n. di prot.-.
Rilascio in data 25/03/1988 al n. di prot. 1731.
Abitabilità/agibilità in data 02/11/1993 al n. di prot. 5621.
NOTE: Le Varianti alla Concessione Edilizia originaria sono del 21/06/1989 e 18/03/1991 Istanza di Abitabilità del 27/03/1991, Prot.n. 1334, presentata dall'Immobiliare G.I.G.A. S.p.a., comunicazione del 26/10/1993 Prot.n. 5512, regolarmente rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

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

Note: nessuna difformità significativa è stata riscontrata, L'unità abitativa corrisponde all'elaborato grafico della Variante Finale regolarmente approvata, eccetto limitati interventi di arredo murato quali una spalletta larga cm 55, da pavimento a soffitto a lato destro dell'ingresso all'unità abitativa, il basamento murato del piano di appoggio del televisore e il ribasso del soffitto in cartongesso di circa cm 45 e per limitata parte del soggiorno. Il tutto facilmente rimovibile ripristinando lo stato originario.

Note generali: l rilascio della Concessione Edilizia con Contributo è stata subordinata all'approvazione del Piano di Recupero avvenuta con D.C. n. 62 del 24/10/1983; alla Convenzione Urbanistica stipulata il 22/12/1984, Rep.n. 31855, rogata dal Notaio OMISSIS e Autorizzata con n. 925 il 14/01/1985 e al regolare pagamento degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.

L'unità abitativa è identificata nel Progetto di Concessione Edilizia nella scala n. 06, appartamento n. 28 e autorimessa n. 50.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio.
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 2 del 19/01/2010 e Variante 6 n. 19 del 07/05/2019.
Zona omogenea:	Centro Storico. Ambito di antica formazione. Ambito di valorizzazione dei tessuti antichi (ristrutturazioni).
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi e negli ambiti di prossimità. La tavola degli interventi sull'edilizia di antica formazione individua gli interventi ammessi sugli edifici di cui al presente articolo: … omissis GRADO 5° EDIFICI SOGGETTI ALLA LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE. EDIFICI CHE NON PRESENTANO PARTICOLARI CONNOTAZIONI DI RIFERIMENTO PER LA PERCEZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE DA RICONDURRE AD UNITA' CON IL CONTESTO. Per tali edifici sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della LR 12/2005 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici. Questi ultimi e la ristrutturazione sono attuabili previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato. Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli inviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARTOLOMEO CONSONNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c77ded4f787c94071bf4e4290e64e4e

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Urbanistica di Piano di Recupero.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione stipulata il 22/12/1984, Rep.n. 31855 rogata dal Notaio Pannone.
Obblighi derivanti:	Autorizzazione al Piano di Recupero n. 925 del Registro delle Costruzioni del 14/01/1985.
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:	da Piano di Recupero Convenzionato.
Rapporto di copertura:	da Piano di Recupero Convenzionato.
Altezza massima ammessa:	da Piano di Recupero Convenzionato.
Volume massimo ammesso:	da Piano di Recupero Convenzionato.
Residua potenzialità edificatoria:	NO.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI.

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

Note: conformità piena.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

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

Note: corrispondenza allo stato dei luoghi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **16/04/2007**. 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: rogato dal Notaio OMISSIS, sede di OMISSIS, in data OMISSIS Rep.nn. OMISSIS, trascritto a OMISSIS (BG) il 05/1OMISSIS002 con Rep.n. OMISSIS, da OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, e OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (MI) il OMISSIS; a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/04/2007 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: rogato dal Notaio OMISSIS, sede di OMISSIS (BG), in data OMISSIS Rep.nn. OMISSIS/OMISSIS, trascritto a OMISSIS (BG) il OMISSIS con Rep.n. OMISSIS, da OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS; a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS, e a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (CL) il OMISSIS, per la quota indivisa di OMISSIS ciascuno di piena proprietà.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Atto di Compravendita: rogato dal Notaio OMISSIS, sede di OMISSIS, in data OMISSIS Rep.nn. OMISSIS/OMISSIS, trascritto a OMISSIS il OMISSIS con Rep.n. OMISSIS, da OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS; a OMISSIS, C.F.: OMISSIS nato a OMISSIS, e OMISSIS, C.F.: OMISSIS nata a OMISSIS (CL) il OMISSIS, per la quota indivisa di OMISSIS ciascuno di piena proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARTOLOMEO CONSONNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c77ded4f787c94071bf4e4290e64e4e

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; a rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMNISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € OMISSIS; Importo capitale: € OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento Immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare; a rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con cantina e 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: nessun gravame.

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.002,00.
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: Euro 1.185,00. Computate a tutta la Rata 1 del 15/02/2025.
Le altre: Rata 2 del 15/03/2025 Euro 167,00; Rata 3 del 15/05/2025 Euro 167,00; Rata 4 del 15/07/2025 Euro 167,00: Rata 5 del 15/09/2025 Euro 167,00; Rata 6 del 15/1OMISSIS025 Euro 167,00.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Spese amministrative e di proprietà: 36,08/1000. Manutenzioni generali, proprietà: 36,08/1000. Manutenzioni generali di palazzina 3/D: 54,06/1000. Manutenzioni generali scala 3/D: 160,65/1000.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''accesso all''appartamento, posto al piano secondo, avviene solo per le scale interne e senza ascensore, come pure l''accesso al piano interrato dell''autorimessa e ripostiglio.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ampio cortile condominiale destinato a libero parcheggio e doppio accesso/uscita da via Bartolomeo Colleoni al civico n. 3 e da via Vittorio Emanuele al civico n. 18.
Attestazione Prestazione Energetica: presente ma scaduto in data 16/06/2021 e non rinnovato.
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica EPh: E 50,96 kWh/m³a (riferiti al documento scaduto)
Note Indice di prestazione energetica: Presente ma scaduta in data 16/06/2021 e non rinnovata.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno vincolo espresso.
Avvertenze ulteriori: Dai Verbali del Condominio, alla data della Perizia, non risultano cause in corso. Nessuno presenza di atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione con cantina e 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, eccetto i muri portanti e perimetrali comuni con altre unità abitative e computati al 50%; delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze vivibili e/o balconi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARTOLOMEO CONSONNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c77ded4f787c94071bf4e4290e64e4e

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione, al Piano Secondo.	sup lorda di pavimento	112,30	1,00	112,30
Cantina, in altro fabbricato.	sup lorda di pavimento	6,39	0,33	2,11
		118,69		**114,41**

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: Centrale/Centro Urbano.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni Civili.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00.

Accessori:

Abitazione con cantina e autorimessa in Condominio 1. Autorimessa singola	Identificato al n. n. 50. Posto al piano interrato. Composto da unico locale. Sviluppa una superficie complessiva di 16,00 m². Destinazione urbanistica: autorimessa. Valore a corpo: € **16.000,00.** Note: Posta al piano interrato, sotto l'ampio cortile condominiale, accessibile con rampa carrale comune dal cortile e pedonale da scala comune a sinistra dell'ingresso di altro fabbricato identificato con il civico n. 3/F.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità abitativa, il ripostiglio 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: Tutti i Beni Immobiliari, oggetto di procedura esecutiva, sono occupati dall'esecutato OMISSIS, proprietario di quota indivisa di OMISSIS, e ivi residente. OMISSIS, proprietaria della restante quota indivisa di OMISSIS, risiede in OMISSIS (BG) in via OMISSIS. (vedasi allegati)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARTOLOMEO CONSONNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c77ded4f787c94071bf4e4290e64e4e

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 di Brusaporto (BG) 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.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo.
Uffici del registro di Bergamo.
Ufficio tecnico di Brusaporto (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 Brusaporto (BG): Fascia/Zona: centrale/centro urbano; Codice di zona B1; Microzona catastale: n. 0; Tipologia Prevalente: abitazioni civili; Destinazione: residenziale; Tipologia: abitazioni di Tipo Civile; Stato Conservativo: normale; Valore di mercato: minimo € 1.000,00/m² e massimo € 1.400,00/m².
F.I.M.A.: paese Brusaporto (BG), valutazione: Appartamenti Recenti (5-20 anni) minimo € 1.000,00/m² e massimo € 1.400,00/m².

Altre fonti di informazione: Agenzia Immobiliari Locali.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione con cantina e autorimessa in Condominio. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa singola
Brusaporto (BG), via Bartolomeo Colleoni n. 3/D

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.200,00.

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 di Brusaporto (BG) dove insiste il bene, per la Tipologia Abitazioni Civili/Tipo Economico o Ville e Villini e per lo Stato Conservativo.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione, al Piano Secondo.	112,30	€ 1.400,00	€ 157.220,00
Cantina, in altro fabbricato.	2,11	€ 1.400,00	€ 2.954,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 160.174,00
arrotondamento aumento di € 26.00			€ 26,00
Valore corpo			€ 160.200,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARTOLOMEO CONSONNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c77ded4f787c94071bf4e4290e64e4e

Valore accessori	€ 16.000,00
Valore complessivo intero	€ 176.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 176.200,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione con cantina e autorimessa in Condominio	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa singola	114,41	€ 176.200,00	€ 176.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 174.000,00

Valore diritto e quota € 174.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 174.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di Registro, Ipotecaria e Catastale.

Allegati

Documentazione Residenza, Stato Civile e Estratto Atto di Matrimonio
Documentazione Catastale
Documentazione Tecnica
Documentazione Amministrazione Condominio
Rilievo Fotografico
Dichiarazione Trasmissione della Perizia

Torre de' Roveri, 20-02-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Bartolomeo Consonni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARTOLOMEO CONSONNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c77ded4f787c94071bf4e4290e64e4e