



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 603/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Elena Vernetti
Codice fiscale: VRNLNE76M45A794T
Studio in: Via Borgo Palazzo 14 - 24125 Bergamo
Telefono: 035-4120098
Email: elena.vernetti@tiscali.it
Pec: elena.vernetti@archiworldpec.it



Beni in **Brusaporto (BG)**Località/Frazione
via Anna Frank 16**INDICE****Lotto: 001 - Appartamento con box**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A.....	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A.....	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A.....	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A.....	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-05-2025 alle 10:10
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Verneti
Data nomina: 31-01-2025
Data giuramento: 03-02-2025
Data sopralluogo: 19-03-2025

Cronologia operazioni peritali: In data 5 febbraio il CTU richiede accesso agli atti amministrativi; in data 6 marzo invia raccomandata agli esecutati per fissare data del sopralluogo; in data 12 marzo effettua l'accesso agli atti presso il comune. In data 19 marzo effettua il sopralluogo alla presenza degli esecutati. In data 25 marzo effettua le verifiche ipocatastali.

Lotto: 001 - Appartamento con due box**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Anna Frank 16****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. BENTI Marco (CF BNTMRC69L25I628G) nato a SERIATE (BG) il 25/07/1969 Diritto di: Proprietà per 1/2 2. CATTANEO Barbara (CF CTTBBR77M47A794Y) nata a BERGAMO (BG) il 07/08/1977 Diritto di: Proprietà per 1/2, foglio 1, particella 3966, subalterno 3, indirizzo VIA FRANK n. SNC , piano Piano S1-T, comune BRUSAPORTO, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 VANI, superficie Totale: 125 m2
Totale escluse aree scoperte: 116 m2, rendita € 588,76

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. BENTI Marco (CF BNTMRC69L25I628G) nato a SERIATE (BG) il 25/07/1969 Diritto di: Proprietà per 1/2 2. CATTANEO Barbara (CF CTTBBR77M47A794Y) nata a BERGAMO (BG) il 07/08/1977 Diritto di: Proprietà per 1/2, foglio 1, particella 3966, subalterno 15, indirizzo VIA FRANK n. SNC , piano Piano S1, comune BRUSAPORTO, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 MQ, superficie Totale: 36 m2, rendita € 52,83

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. BENTI Marco (CF BNTMRC69L25I628G) nato a SERIATE (BG) il 25/07/1969 Diritto di: Proprietà per 1/2 2. CATTANEO Barbara (CF CTTBBR77M47A794Y) nata a BERGAMO (BG) il 07/08/1977 Diritto di: Proprietà per 1/2, foglio 1, particella 3966, subalterno 14, indirizzo VIA FRANK n. SNC , piano Piano S1, comune BRUSAPORTO, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 MQ, superficie Totale: 15 m, rendita € 23,86

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

I dati sono corrispondenti.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Tutti i principali servizi sono situati nel centro di Brusaporto a circa 1 km di di-

stanza

Caratteristiche zone limitrofe: agricole**Importanti centri limitrofi:** IPER di Seriate.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** servizio autolinee 850 m, STRADA STATALE 671 1,5 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

Il bene periziato è costituito da un appartamento con caratteristiche analoghe ad una casa indipendente. La tipologia del fabbricato è tipo 'villetta a schiera' con autorimessa interrata comune; l'unità in questione è situata in posizione di testa, con accesso indipendente dalla via, attualmente a fondo chiuso.

L'appartamento è situato a piano terra ed è dotato di due giardini, uno a ovest (lato d'ingresso su cui affacciano soggiorno e cucina) ed uno a est (lato su cui affacciano due camere e un bagno). Dal soggiorno si accede al piano interrato tramite una scala. A piano interrato sono situati locali ad uso generico non abitabili, oltre ad una lavanderia, attualmente attrezzata come bagno.

Dal piano interrato si accede, tramite un disimpegno, ad un box doppio dotato di due basculanti. Contiguo al box doppio è situato un altro box indipendente, parzialmente limitato da una bocca di lupo dell'appartamento confinante, sollevata da terra di circa 1 metro.

Superficie complessiva di circa mq **310,00**

E' posto al piano: T - S1.

L'edificio è stato costruito nel: 2000-2002.

ha un'altezza utile interna di circa 2.7 m a piano terra, 2.5 m a piano interrato.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: discreto**Condizioni generali dell'immobile:** Il fabbricato è ben mantenuto nel suo complesso. La parti comuni risultano in buono stato di conservazione.

Si rilevano evidenti ponti termici nella parete nord, in corrispondenza della scala che conduce all'appartamento soprastante. La parete della camera da letto presenta muffe diffuse, soprattutto nella parte alta.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	Note: Si riportano i dati della relazione LEGGE10 depositata in comune. Non è stato possibile verificare la stratigrafia qui riportata. La muratura esterna è costituita da intonaco, mattoni doppio UNI da 12 cm, poliuretano espanso a celle chiuse da 35 kg/mc, in lastre di blocchi espansi in discontinuo sp 3 cm, poliuretano espanso a celle chiuse da 30 kg/mc, in lastre di blocchi espansi in continuo per strutture orizzontali sp- 3 cm, laterizi da 8 cm per controparete interna, intonaco.
Varie	
PARETE DIVISORIA INTERNA IN LATERIZIO Si riportano i dati della relazione LEGGE10 depositata in comune. Non è stato possibile verificare la stratigrafia qui riportata. I divisori interni sono costituiti da intonaco, laterizi da 8 cm per controparete interna, poliuretano espanso a celle chiuse da 30 kg/mc in lastre di blocchi espansi in continuo per strutture orizzontali sp. 3 cm, laterizi da 8 cm per controparete interna, intonaco.	
PAVIMENTO TRA APPARTAMENTI e TRA APPARTAMENTO E AUTORIMESSA Si riportano i dati della relazione LEGGE10 depositata in comune. Non è stato possibile verificare la stratigrafia qui riportata. Il solaio è costituito da piastrelle, sottofondo in sabbia e cemento sp. 5 cm, malta cementizia magra da sottofondo sp. 4 cm, soletta mista da 18 cm in laterizio e nervature in cemento armato, intonaco.	
SERRAMENTI Serramenti in legno con vetri doppi e scuri esterni in legno.	
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI I pavimenti sono realizzati in piastrelle formato 30 x 30 cm circa di colore rosa/beige in tutto l'appartamento, ad esclusione della camera che sono pavimentate con parquet in legno. Il bagno e la lavanderia sono rivestiti in piastrelle di colore chiaro fino ad un'altezza di circa 2 m. La scala che porta al piano interrato è in legno, con corrimano in ferro.	

TINTEGGIATURE Tutti i locali sono dipinti con colori di varie tonalità. A piano interrato alcune pareti sono tinteggiate con colori a spatola.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaietta murale a metano
Stato impianto	manutenuta
Potenza nominale	24 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO



giardino lato ingresso



soggiorno



cucina



piano interrato



bagno



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2184/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di nuova costruzione di edifici ad uso civile abitazione

Presentazione in data 30/11/1999 al n. di prot. 8557

Rilascio in data 06/03/2000 al n. di prot. 1677

Numero pratica: 32/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante generale

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/05/2002 al n. di prot. 3154

NOTE: Dia integrata in data 20-06-2002, prot. 3620

Numero pratica: 18/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Recinzione e nicchie contatori

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2002 al n. di prot. 1940

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: **Agibilità**

Presentazione in data 18/09/2002 al n. di prot. 5490

Rilascio in data 23/06/2006 al n. di prot. 5368

NOTE: Richiesta di Agibilità integrata - in data 20-01-2004, prot. 387 - in data 29-05-2006, prot. 4458

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Anna Frank 16

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a piano interrato il locale ripostiglio lavanderia è attrezzato a bagno.

Regolarizzabili mediante: Rimozione dei sanitari installati

Oneri di regolarizzazione	
rimozione sanitari per uso non conforme	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Non si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Anna Frank 16

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
Ambito:	Insedimenti esistenti prevalentemente urbani
Norme tecniche di attuazione:	art. 19b Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipo-

	logie edilizie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Anna Frank 16

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **31/07/2000**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **26/07/2002**. 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 acquisto relativo al bene identificato al catasto terreni, fg. 1 mapp. 3966

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/07/2002 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 ACQUISTO RELATIVO AD APPARTAMENTO E BOX IDENTIFICATI AL CATASTO FABBRICATI, FG. 1 MAPP.3966, SUB. 3 E 15. QUANTO IN OGGETTO E' VENDUTO A CORPO, NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRV-70, CON GLI INERENTI ACCESSORI, PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE EVENTUALMENTE ESISTENTI E CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO TALI PER LEGGE O DESTINAZIONE DEL COSTRUTTORE, TRA CUI IN PARTICOLARE I BENI COMUNI NON CENSIBILI IDENTIFICATI NEL CATASTO DEI FABBRICATI CON IL MAPPALE 3966 SUBALTERNO 1 (PASSAGGIO PEDONALE. CORSELLO E SCIVOLO BOX, LOCALE-CONTATORI) COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI. EFFETTI TRA LE PARTI IMMEDIATI, CON CONTESTUALE PASSAGGIO ALLA PARTE ACQUIRENTY. DELLA PROPRIETA', DEL POSSESSO E DEL MATERIALE GODIMENTO. LA SOCIETA' VENDITRICE GARANTISCE LA PIENA PROPRIETA' DI QUANTO VENDUTO PER AVERLO EDIFICATO SU AREA ACQUISTATA CON ATTO IN DATA 31 LUGLIO 2000 REPERTORIO N.5579/2914 NOTAIO FRANCESCO FIGLIOLI, REGISTRATO A BERGAMO IL 4 AGOSTO 2000 AL N.3512 SERIE 2V, IVI TRASCRITTO IL 5AGOSTO 2000 AI N.RI 33362/24507 L'INESISTENZA DI ONERI, PESI, DIRITTI IN GENERE A TERZI SPETTANTI, PRIVILEGI FISCALI E NON, VINCOLI, PRELAZIONI, TRASCRIZIONI O ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, AD ECCEZIONE: - DELLIPOT.F.CA ISCRITTA A BERGAMO IL 14 SETTEMBRE 2000 AI N.RI 35727/9048 A FAVORE DELLA_BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SORISOLE 5.C.R.L. DALLA QUALE GLI IMMOBILI IN OGGETTO SONO STATI SVINCOLATI CON ATTO IN DATA ODIERNA REPERTORIO N. 4222/700 A MIAAUTENTICA, NEI TERMINI PERLA REGISTRAZIONE; - DELLA SERVITU' A FAVORE DELL'ENEL DI CUI ALL'ATTO IN DATA. 4 SETTENIBU1979 N. 121635 DI REPERTORIO NOTAIO G.NOSARI, REGISTRATO A BERGAMO IL 10 SETTEMBRE 19'79 M.N. 5769 MOD. 71/M2, IVI TRASCRITTO IL 21 SETTEMBRE 1979 AI N.RI 18621/15685; - DELL'ATTO D'OBBLIGO A FAVORE DEL COMUNE DI BRUSAPORTO IN DATA 30 MARZO 1984 AL N. 2748 DI REPERTORIO NOTAIO JEAN-PIERRE FARHAT, REGISTRATO A ZOGNO (BG) IL 18 APRILE 1984 AL N.567 VOL.8 E TRASCRITTO A BERGAMO IL 27 APRILE 1984 AI N.RI 11458/9749; - DELLE SERVITU' DI PASSO DI CUI ALL'ATTO IN DATA 9 APRILE 1985 AL N. 9477 DI REPERTORIO NOTAIO JEAN-PIERRE FARHAT, REGISTRATO A BERGAMO IL 24 APRILE 1985 AL N. 4144, IVI TRASCRITTO L'8 MAGGIO 1985 AI N.RI 9916/7130; - DEL VINCOLO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO IN DATA 5 APRILE 2000 REPERTORIO N. 5106/2605 NOTAIO FRANCESCO FIGLIOLI, REGISTRATO A BERGAMO IL 20 APRILE 2000 AL N. 4178SERIE 2, IVI TRASCRITTO IL 21 APRILE 2000 AI N.RI 15900/11678. LA SOCIETA' VENDITRICE GARANTISCE INOLTRE LA REGOLARITA' EDILIZIA, LA CONFORMITA' AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA INFRA INDICATA E SUCCESSIVA VARIANTE E LA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ALLA NORMATIVA VIGENTE. LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA CHE ALCUNE PORZIONI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SONO ANCORA IN CORSO DI ULTIMAZIONE E PERTANTO AUTORIZZA, IN QUANTO OCCORRENTE, LA SOCIETA' VENDITRICE AD ESEGUIRE QUALSIASI OPERA DI MODIFICA O INNOVAZIONE SIA SULLE PORZIONI ANCORA IN PROPRIETA' CHE SULLE PARTI COMUNI, SENZA L'OBBLIGO DI RICHIEDERE PREVENTIVI CONSENSI, NE' DI CORRISPONDERE COMPENSI O INDENNITA' DI SORTA, MANTENENDO OPERANTE, NEL MODO CHE RITERRA' OPPORTUNO, IL RELATIVO CANTIERE E COSTITUENDO, OVE NECESSARIO, PER GLI IMPIANTI COMUNI, SERVITU' A FAVORE O A CARICO DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI O DELLE PARTI COMUNI. PREZZO PAGATOCOME IN ATTO CON RINUNCIA AD OGNI DIRITTO DI

IPOTECA LEGALE.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/03/2010 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.

Note: ATTO DI ACQUISTO RELATIVO AL BOX IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI, FG. 1 MAPP.3966, SUB 14 QUANTO IN OGGETTO E' STATO VENDUTO A CORPO, NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E. DI DIRITTO, CON GLI INERENTI ACCESSORI, PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE EVENTUALMENTE. ESISTENTI E CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO TALI PER LEGGE O DESTINAZIONE DEL COSTRUTTORE, TRA CUI IN PARTICOLARE I BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI NEL CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 1, CON IL MAPPALE 3966 SUBALTERNO 1 (PASSAGGIO PEDONALE, CORSELLO E SCIVOLO BOX, LOCALE CONTATORI) COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI. LA SOCIETA' VENDITRICE HA GARANTITO LA LIBERTA' DA ONERI, PESSI, DIRMI IN GENERE A TERZI SPETTANTI, PRIVILEGI FISCALI E NON, VINCOLI, PRELAZIONI, TRASCRIZIONI O ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, AD ECCEZIONE DELLE SEGUENTI FORMALITA': - SERVITU' A FAVORE. DELL'EN-EL DI CUI ALL'ATTO IN DATA 4 SETTEMBRE 1979 N. 121635 DI REPERTORIO NOTAIO G.NOSARI, REGISTRATO IK BERGAMO IL 10 SETTEMBRE 1979 AL N. 5769 MOD. 71/M2, IVI TRASCRITTO IL 21 SETTEMBRE 1979 AI N. RI 18621/15685; - ATTO D'OBBLIGO A FAVORE DEL COMUNE DI BRUSAPORTO IN DATA 30 MARZO 1984 AL N. 2748 DI REPERTORIO NOTAIO JEAN-PIERRE FARHAT, REGISTRATO A ZOGNO (BG) IL 18 APRILE 1984 AL N. 567 VOL.8 E TRASCRITTO A BERGAMO IL 27 APRILE 1984 AI N.RI 11458/9749; - SERVITU' DI PASSO DI CUI ALL'ATTO IN DATA 9 APRILE 1985 AL N. 9477 DI REPERTORIO NOTAIO JEAN-PIERRE FARHAT, REGISTRATO A BERGAMO IL 24 APRILE 1985 AL N. 4144, IVI TRASCRITTO 128 MAGGIO 1%5 PSN.RI 9916/7130; - VINCOLO DI ASSERVIMENTO VOLUMETRICO IN DATA 5 APRILE 2000 REPERTORIO N. 5106/2605 PER AUTENTICA NOTAIO FRANCESCO FIGLIOLI, REGISTRATO A BERGAMO IL 20 APRILE 2000 AL N. 4178 SERIE 2, IVI TRASCRITTO IL 21 APRILE 2000 AI N.RI 15900/11678. PREZZO PAGATO COME IN ATTO CON RINUNCIA AD OGNI DIRITTO DI IPOTECA LEGALE.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/01/2025 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 27/04/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/06/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 51793,48; Importo capitale: € 46793,48.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/09/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/09/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 255000,00; Importo capitale: € 150000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/01/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 8000; Importo capitale: € 5019,80; Note: ipoteca relativa alla quota di 1/2 di proprietà dei beni .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brusaporto (BG), via Anna Frank 16

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 730,00 € circa.

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: SI - L'unità è visitabile, come da normativa vigente.

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: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile viene valutato con un valore medio per appartamenti di civile abitazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
piano interrato	sup lorda di pavimento	58,00	0,70	40,60
giardino	sup lorda di pavimento	115,00	0,10	11,50
box doppio	sup lorda di pavimento	36,00	1,00	36,00
box singolo	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		310,00		189,10

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene è facilmente divisibile tra appartamento con box doppio e altro box.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brusaporto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa- Immobiliare Finazzi - Immobiliare.it - Valore casa&terreni 2023 - Banca dati quotazioni immobiliari, Agenzia Delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore Casa e Terreni, indice dei prezzi dei fabbricati delle aree di Bergamo e provincia - INDICE DEI VALORI Provincia 2023

Abitazioni non recenti (15-40 anni): da 1000,00 a 1500,00 €/mq

Abitazioni recenti: da 1600,00 a 1900,00 €/mq

Box a corpo: da 14000,00 a 17000,00 €

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Anno 2023 - Semestre 2

Ville e villini: da 1300,00 a 1600,00 €/mq

Abitazioni civili: da 1000,00 a 1400,00 €/mq

Abitazione di tipo economico: da 850,00 a 1000,00 €/mq

Box: da 600,00 a 700,00 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Brusaporto (BG), via Anna Frank 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 202.046,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	86,00	€ 1.300,00	€ 111.800,00
piano interrato	40,60	€ 1.300,00	€ 52.780,00
giardino	11,50	€ 1.300,00	€ 14.950,00
box doppio	36,00	€ 650,00	€ 23.400,00
box singolo	15,00	€ 650,00	€ 9.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 212.680,00
sistemazione porte/antoni esterni e fenomeni ponti ternici detrazione del 5.00%			€ -10.634,00
Valore Finale			€ 202.046,00
Valore corpo			€ 202.046,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 202.046,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 202.046,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	189,10	€ 202.046,00	€ 202.046,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 30.306,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 166.739,10

Valore diritto e quota

€ 166.739,10

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 166.739,10

28-03-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Verneti