



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 620/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Vittorio Nava
Codice fiscale: NVAVTR69T06A246P
Studio in: Via Baioni 23/b - 24123 Bergamo
Telefono: 035667882
Email: info@studiotecniconava.it
Pec: vittorio.nava@geopec.it



Beni in **Cortenuova (BG)**
Località/Frazione
Via Galeazze n.5

INDICE

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Abitazione con box	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Abitazione con box	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: Abitazione con box	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: Abitazione con box	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Abitazione con box	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: Abitazione con box	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: Abitazione con box	10
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
Adegamenti e correzioni della stima	13
Prezzo base d'asta del lotto	13
Regime fiscale della vendita	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-05-2025 alle 09:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Vittorio Nava
Data nomina: 25-02-2025
Data giuramento: 26-02-2025
Data sopralluogo: 26-03-2025
Cronologia operazioni peritali:

1. Accesso al portale SISTER per reperimento visura catastale e planimetrie in data 26/02/2025.
2. Richiesta di accesso agli atti in comune di Cortenuova in data 28/02/2025.
3. Accesso al portale SISTER per reperimento visura ipotecaria in data 07/03/2025.
4. Ricevuto documentazione pratiche edilizie dal comune di Cortenuova in data 18/03/2025.
5. Sopralluogo con custode in data 26/03/2025.



Beni in Cortenuova (BG)
Via Galeazze n.5



Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione con box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Galeazze n.5

Note: L'abitazione è di tipo economico e, vista la conformazione dello stesso, si ritiene che non possa essere suddiviso in più lotti.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Ignoto - Regime Patrimoniale: Ignoto - Ulteriori informazioni sul debitore: Cancellato da APR il 16/07/2018 per irreperibilità. Pratica Numero 29 definita il 16/07/2018

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS nato in ROMANIA (EE) il 19/04/1984 - CF OMISSIS - Proprietà' 1/1, foglio 4, particella 528, subalterno 4, scheda catastale 16583/3, indirizzo Via Galeazze, 5, piano Terra, comune Cortenuova (BG), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 71 mq, rendita € Euro 286,56

Derivante da: COSTITUZIONE del 16/09/1988 in atti dal 29/04/1999 (n. 16583.1/1988)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono presenti millesimi di proprietà.

Confini: Partendo da Nord in senso orario verso sub.1 cortile scoperto BCNC, a est in parte verso sub.1 vano scala BCNC e in parte verso sub.3 altra proprietà, a sud con affaccio verso altra proprietà e a ovest verso via Galeazze.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS nato in ROMANIA (EE) il 19/04/1984 - CF OMISSIS - Proprietà' 1/1, foglio 4, particella 528, subalterno 12, scheda catastale 16583/11, indirizzo Via Galeazze, 5, piano Terra, comune Cortenuova (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 14 mq, rendita € Euro 30,68

Derivante da: COSTITUZIONE del 16/09/1988 in atti dal 29/04/1999 (n. 16583.1/1988)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono presenti millesimi di proprietà.

Confini: Partendo da Nord in senso orario verso sub.11 altra proprietà, cortile scoperto BCNC, a est verso particella 801 altra proprietà, a sud verso sub.13 altra proprietà e a ovest verso sub.1 cortile scoperto BCNC.

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

I dati catastali corrispondono a quelli inseriti nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è situato in Galeazze n.5 in posizione periferica a circa 1,5 Km di distanza rispetto al centro del

Comune di Cortenuova (BG). Rispetto ai comuni di maggior rilievo, l'immobile dista 2 Km dal centro del Comune di Romano di Lombardia, 20 Km dal Comune di Treviglio e circa 26 Km da Bergamo capoluogo di provincia. Il comune di Cortenuova conta 1.959 abitanti ed è situato in zona pianeggiante ad una quota di 126 metri s.m.l., su una superficie di 4,41 Km² con una densità abitativa di 444 abitanti/km². La zona ove è ubicato l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è a carattere residenziale/agricola e si può rilevare la carenza dei negozi e servizi di prima necessità presenti invece nel comune limitrofo di Romano di Lombardia. L'unità oggetto del pignoramento fa parte di un edificio plurifamiliare edificato ante 1967 per il quale si è ritrovata la licenza edilizia risalente al 27/10/1966. Nella zona vi è presenza di case di abitazione recenti, e non, in un buono e più che decoroso stato manutentivo. Fa eccezione lo stabile in cui è ubicato l'immobile che versa in uno stato manutentivo fatiscente e ai limiti dell'abitabilità.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: L'immobile si trova in zona agricola periferica ed, Farmacia (Buona), Negozi di prima necessità (Buona), Supermercato (Buona), Scuola dell'infanzia (Buona), Scuola primaria (Buona), Scuola secondaria di 1° grado (Buona), Scuola secondaria di 2° grado (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Romano di Lombardia.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Serio.

Attrazioni storiche: Santuario di Santa Maria del Sasso.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 500 mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'immobile è situato in Galeazze n.5 in posizione periferica a circa 1,5 Km di distanza rispetto al centro del Comune di Cortenuova (BG) e fa parte di un edificio di tre piani fuori terra composto da nove unità abitative, 3 per piano.

Vi è poi un edificio separato di un piano fuori terra dove si trovano le nove autorimesse.

Nonostante si sia potuto accedere all'appartamento, non lo si è visionato nella sua totalità in quanto interamente ingombro di materiale vario che ha reso inaccessibile la visione dei locali. Lo stesso dicasi per l'autorimessa.

L'appartamento si trova in uno stato conservativo di visibile abbandono e degrado.

Esternamente, il fabbricato rispecchia la vetustà della finitura delle facciate e delle parti comuni in generale, come anche il vano scala interno e le porte di accesso agli altri appartamenti al piano terra.

All'unità immobiliare si accede tramite il vano scala comune che da accesso anche alle abitazioni ai piani superiori.

Superficie complessiva di circa mq **79,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1968 (domanda di agibilità)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: --; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,94 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: In merito al fabbricato lo stato manutentivo appare piuttosto carente.

Si notano infatti diversi segni di degrado, tra cui il deterioramento dell'intonaco di facciata che presenta segni di usura, macchie e parti rovinate. Elementi esterni come i balconi che evidenziano segni di distacco del calcestruzzo dovuto all'arrugginimento dei ferri di armatura, così come le gronde del tetto.

La recinzione metallica appare arrugginita e poco curata, mentre l'area circostante mostra segni di trascuratezza.

Nel complesso, l'edificio necessita di importanti interventi di ristrutturazione e manutenzione.

Il tutto meglio visibile nelle fotografie allegate.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: non rilevabile condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: non rilevabile condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta a battente singola e doppia materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: da sostituire
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da sostituire
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: non rilevabile coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco colorato condizioni: pessime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: da sostituire Note: La porta d'ingresso all'appartamento risulta essere una semplice porta tamburata che è stata forzata più volte.
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: da sostituire Note: La porta basculante del box risulta senza chiusura e instabile all'atto dell'apertura.
Rivestimento	condizioni: non rilevabili
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: non rilevabili conformità: non reperibile
Citofonico	tipologia: inesistente
Gas	tipologia: non rilevabile conformità: non reperibile
Idrico	tipologia: non rilevabile conformità: non reperibile

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1968
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stata reperita alcuna certificazione.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Non è stato possibile verificare la presenza e la tipologia dell'impianto
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è stata reperita alcuna certificazione.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note generali impianti: Le poche informazioni reperite sugli impianti sono dovute al fatto che, nonostante si sia potuto accedere all'appartamento, non lo si è visionato nella sua totalità in quanto interamente ingombro di materiale vario che ha reso inaccessibile la visione dei locali.

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 53/1966**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruzione per sostanziale modifica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/09/1966 al n. di prot. 1371

Rilascio in data 27/10/1966 al n. di prot. 53/1966

Abitabilità/agibilità in data 15/03/1968 al n. di prot. 53

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Abitazione con box.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Galeazze n.5**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Leggere difformità nella posizione dei tavolati interni.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Distribuzione tavolati interni.

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia	€ 1.000,00
Sanzione	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: In merito all'appartamento si rilevano leggere difformità nella posizione dei tavolati interni. Per quanto riguarda il corpo di fabbrica dei box si rileva il fatto che non è stata reperita alcuna pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortenuova (BG) e di conseguenza non è possibile stabilire se l'edificio sia stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967 o in data successiva. Il tecnico comunale asserisce il fatto che potrebbe essere

stato edificato in assenza di permesso edilizio anche se accatastato il 16/09/1988 e in atti dal 29/04/1999 (n.16583.1/1988) come indicato sulla visura catastale storica. Di fatto, ad oggi, non è possibile sapere se la costruzione sia abusiva ma vi è certezza che non vi sia alcuna ordinanza di demolizione da parte del Comune di Cortenuova (BG), come riferito dallo stesso tecnico comunale.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione con box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Galeazze n.5

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	art. 6.18 _ ambiti di edilizia convenzionata Sono compresi in tale ambito i comparti realizzati secondo la vigente normativa in materia di edilizia produttiva convenzionata (Piani d'Insediamento Produttivo), così come specificatamente indicati nella specifica tavola n° 07a del PdR (classi d'intervento). Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso produttiva, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di sostituzione e di ampliamento con la possibilità di usufruire degli incentivi di cui all'art. 3.3 delle presenti NTA. In tali ambiti sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire o DIA (ovvero ogni sistema procedurale previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente al momento di presentazione delle istanze), o permesso di costruire convenzionato in caso di interventi che usufruiscono della quota incrementale di cui agli indici di riferimento. Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo, la normativa di riferimento è, in ogni caso, quella degli ambiti consolidati di cui all'art. 6.16 delle presenti NTA. La possibilità di utilizzare gli indici di riferimento è vincolata alla riduzione del vincolo di uso pubblico delle aree a verde previste dal piano attuativo originario, con spese carico della parte privata. Per quanti abbiano già effettuato tale riduzione è possibile usufruire da subito dell'incremento di cui all'indice di riferimento. La quota volumetrica incrementale non è soggetta al reperimento della dotazione di aree per servizi. L'intervento in applicazione degli indici di riferimento è sempre subordinato a permesso di costruire convenzionato. È sempre salva la possibilità di usufruire degli incentivi di cui all'art. 3.3 con incrementi volumetrici che si sommano all'indice massimo (senza generare ulteriori valori incrementali), e restanti parametri pari agli indici di riferimento. Indici base: IF base - stato di fatto autorizzato RC - stato di fatto autorizzato SP - stato di fatto autorizzato H max (all'estradosso) - stato di fatto autorizzato Dc, De, Ds - stato di fatto autorizzato Indici di riferimento: IF massimo + 15% sullo stato di fatto autorizzato RC 70 % SP 15 % H max (all'estradosso) 10,50 m Dc, De, Ds vedi art. 1.4 NTA Nel caso di interventi da attuarsi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla sostituzione, è ammessa l'edificazione nel rispetto degli indici effettivamente presenti sul lotto.
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:	Stato di fatto
Rapporto di copertura:	Stato di fatto
Altezza massima ammessa:	Stato di fatto
Volume massimo ammesso:	Stato di fatto
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

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

Note: Nella Tav.08 SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RIGENERAZIONE del Piano delle Regole il comparto edilizio è classificato come RR02_Galeazze Sud. In tale scheda è indicata la possibilità di demolizione dell'edificio destinato a box, nell'eventualità di un intervento futuro che dovrà essere sottoposto a convenzione.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione con box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Galeazze n.5

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/03/2000 al 13/02/2008. In forza di successione testamentaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/02/2008 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.

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

Nel ventennio preso in esame, le unità immobiliari di cui alla presente Esecuzione Immobiliare, sono state oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

1. A OMISSIS (c.f. OMISSIS), la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Cortenuova Foglio 4, Particella 528 Sub. 4, Particella 528 Sub. 12, è pervenuta per atto di compravendita del 13/02/2008 numero di repertorio 42436/7390 Notaio OMISSIS Sede SONCINO (CR) trascritto il 19/02/2008 nn. 12020/7623 da potere di OMISSIS, nata il 22/02/1954 a ROMANO DI LOMBARDIA (BG) Codice fiscale OMISSIS;

2. A OMISSIS, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cortenuova Foglio 4, Particella 528 Sub. 4, Particella 528 Sub. 12, era pervenuta per successione, in morte di OMISSIS Nato il 03/03/1921 a ROMANO DI LOMBARDIA (BG) Codice fiscale OMISSIS, deceduto il 25/09/1999 registrata il 16/03/2000 al Numero di repertorio 69/2000 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 20/08/2004 ai nn. 45729/30860 devoluta per testamento del 03/03/2000 Numero di repertorio 75813 Notaio OMISSIS Sede ROMANO DI LOMBARDIA (BG) trascritto il 14/04/2000 nn. 14498/10649.

Risulta trascritta in data 29/06/2002 ai nn. 28427/20665 accettazione espressa di eredità di OMISSIS Nato il 03/03/1921 a ROMANO DI LOMBARDIA (BG) Codice fiscale OMISSIS, da parte degli eredi sigg.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS nascente da atto Notaio OMISSIS Sede ROMANO DI LOMBARDIA (BG) del 14/06/2002.

Si segnala rinuncia ad azione di riduzione del 14/06/2002 Numero di repertorio 101337 Notaio OMISSIS Sede ROMANO DI LOMBARDIA (BG) trascritto il 29/06/2002 ai nn. 28428/20666 a favore di OMISSIS, la quota pari a 15/20 di piena proprietà degli immobili in Cortenuova Foglio 4 Particella 284 Sub. 2, Particella 284 Sub. 4, Particella 284 Sub. 5, Particella 284 Sub. 6, Particella 284 Sub. 8, Particella 528 Sub. 8, Particella 528 Sub. 9, Particella 528 Sub. 10, Particella 528 Sub. 17, Particella 528 Sub. 18, Particella 528 Sub. 19, Particella 528 Sub. 5, Particella 528 Sub. 6, Particella 528 Sub. 7, Particella 528 Sub. 14, Particella 528 Sub. 15, Particella 528 Sub. 16, Particella 528 Sub. 2, Particella 528 Sub. 3, Particella 528 Sub. 4, Particella 528 Sub. 11, Particella 528 Sub. 12, Particella 528 Sub. 13, Particella 920 Sub. 1, Particella 920 Sub. 2, Particella 920 Sub. 3, Particella 920 Sub. 4, Cortenuova Foglio 5 Particella 312 Sub. 3, Romano Di Lombardia Foglio 27 Particella 2082 Sub. 717, Particella 2082 Sub. 718, Particella 2082 Sub. 719, Particella 2082 Sub. 720, Cortenuova Foglio 9 Particella 1437 contro OMISSIS Nata il 22/02/1954 a ROMANO DI LOMBARDIA (BG) Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nata il 27/12/1948 a ROMANO DI LOMBARDIA (BG) Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nata il 04/05/1950 a ROMANO DI LOMBARDIA (BG) Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nata il 02/12/1951 a ROMANO DI LOMBARDIA (BG) Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nata il 10/12/1956 a ROMANO DI LOMBARDIA (BG) Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nata il 14/09/1925 a ROMANO DI LOMBARDIA (BG) Codice fiscale OMISSIS. Il quadro "D" della suddetta formalità riporta: " SI PRECISA CHE LA SIGNORA OMISSIS RINUNCIA AD OGNI AZIONE DI RIDUZIONE NEI CONFRONTI DELLE EREDI TESTAMENTARIE DEL DE CUIUS E QUINDI RICONOSCE L'EREDITA DI CUI AL TRASCRIVENDO ATTO. SI PRECISA CHE IL SIGNOR OMISSIS, COSI' INDICATO NEL

CODICE FISCALE, IN ALCUNI DOCUMENTI RISULTA COME OMISSIS."

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 13/02/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/02/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 270000,00; Importo capitale: € 135000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 13/03/2014 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2014 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 17/12/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/12/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con box

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: Abitazione con box

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cortenuova (BG), Via Galeazze n.5

Dalle verifiche eseguite il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0.00.

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: 0.00. Lo stabile non è amministrato.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non sono presenti millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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 sono presenti vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Avvertenze ulteriori: Lo scrivente ha accertato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cortenuova (BG) che gli immobili non risultano essere oggetto di procedura di esproprio per pubblica utilità.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione con box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure delle superfici dei beni oggetto di pignoramento immobiliare sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite degli immobili; in seguito alle stesse si applicano i coefficienti di differenziazione in

relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	79,00	1,00	79,00
		79,00		79,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Cortenuova extraurbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 780,00

Accessori:

Abitazione con box

1. Box

Posto al piano Terra

Composto da Vano unico

Sviluppa una superficie complessiva di 18,00 mq

Destinazione urbanistica: Autorimessa

Valore a corpo: € **2000**

Note: I box sono stati realizzati in un edificio mono piano e separato dallo stabile principale. Di essi non vi è traccia di autorizzazione edilizia e, da indicazioni da parte dell'ufficio tecnico, c'è la possibilità che siano stati realizzati abusivamente anche se non ci sono indicazioni, da parte dell'ufficio stesso, di ordinanze di demolizione.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La natura degli immobili non rende conveniente la divisione in lotti funzionali in quanto si danneggerebbe la vendibilità del bene principale.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Al fine di formulare un corretto giudizio di stima sul valore degli immobili pignorati, lo scrivente perito estimatore ha considerato i seguenti elementi caratterizzanti:

- ubicazione, descrizione sommaria, stato di manutenzione e conservazione;
- dati metrici e determinazione della superficie commerciale;
- situazione urbanistica.

In seguito lo scrivente, tenuto conto che la visuale economica sotto la quale gli immobili debbano essere valutati sia quella del più probabile valore di mercato, ispirandosi però a criteri di massima prudenza, procederà alla scelta del criterio di stima più idoneo allo scopo della valutazione, in relazione al tipo di immobile da valutare e quindi alla stima degli immobili, riferita alla data della presente relazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cortenuova (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi degli immobili Bergamo (F.I.M.A.A), Listino Valore Casa, Osservatorio Immobiliare, portali del settore.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500,00.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione con box. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box Cortenuova (BG), Via Galeazze n.5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	79,00	€ 500,00	€ 39.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.500,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 39.500,00
Valore corpo			€ 39.500,00
Valore accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 41.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con box	Abitazione di tipo economico [A3]	79,00	€ 41.500,00	€ 41.500,00

con annesso Box

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.225,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 33.275,00

Valore diritto e quota € 33.275,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 33.275,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita ricade nel regime fiscale della Tassa di Registro.

Allegati

ALLEGATI.pdf

LOTTO 001

Allegato 1 - Estratto mappa, visure e planimetrie catastali

Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI_PRIVACY.pdf

LOTTO 001

Allegato 1 - Estratto mappa, visure e planimetrie catastali

Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI.zip

Fotografie e immagini visure e schede catastali

Bergamo, 01-04-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Vittorio Nava