



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 7/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS E PER ESSA OMISSIS



CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Silvia Bonalumi
Codice fiscale: BNLSLV66T69A794B
Partita IVA: 02316900162
Studio in: Via Carlo Vigliani 9 - 24121 Bergamo
Email: silvia.bonalumi.bg@gmail.com
Pec: silvia.bonalumi@archiworldpec.it



Beni in **Comun Nuovo (BG)**
Via G. Donizetti, 2

ASTE
GIUDIZIARIE®
INDICE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001 - APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 2
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-05-2025 alle 9:50

Creditore Procedente: OMISSIS E PER ESSA OMISSIS

Esecutato: OMISSIS (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Silvia Bonalumi

Data nomina: 31-01-2025

Data giuramento: 04-02-2025

Data sopralluogo:

07/03/2025 con custode e per la verifica dello stato di fatto, della conformità edilizia e catastale dei beni immobiliari in oggetto con svolgimento di riprese fotografiche e di misurazioni

Cronologia operazioni peritali:

Analisi della documentazione ed atti di causa

Consultazioni telematiche c/o il Catasto di Bergamo

Consultazioni telematiche ed in presenza c/o la Conservatoria di Bergamo

Contatti con ufficio tecnico del Comune di Comun Nuovo per l'espletamento dell'attività necessaria per la ricerca ed il reperimento degli atti amministrativi e delle pratiche edilizie inerenti i beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva, per l'accesso e la consultazione della documentazione di interesse con estrazione di copia

Contatti telefonici e scambio mail con l'Amministratore pro-tempore del condominio

Svolgimento dell'attività necessaria all'adempimento dell'incarico

Redazione dell'elaborato peritale

Lotto: 001 - APPARTAMENTO E AUTORIMESSA**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via G. Donizetti, 2****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato e come riportato nell'atto di trasferimento "in regime di separazione dei beni".

Note: il Comune di OMISSIS in data 05/02/2025 ha certificato che l'esecutato ha contratto matrimonio il OMISSIS nel comune di OMISSIS (OMISSIS).

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS, Comune di COMUN NUOVO, foglio 4, particella 577, subalterno 26, scheda catastale presentata il 14/12/2005 prot. n BG0279824, indirizzo Via G. Donizetti, 2, piano 4- S1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie totale: mq 80; superficie totale escluse aree scoperte mq 78, rendita € 284,05.Derivante da: costituzione risalente al 1970 con sostituzione della scheda catastale il 14/12/2005.

Note: nella visura catastale vi è l'annotazione: proviene per variazione territoriale dal foglio 5 per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/12/2021, VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n 42/2021).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): negli atti di provenienza del bene, elencati in seguito, non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà delle parti comuni; in particolare nel decreto di trasferimento è riportato che "è compresa la quota di proprietà degli enti comuni condominiali, come per legge ai sensi degli artt 1117 e seguenti del c.c., e per l'uso cui sono destinati".**Confini:**

APPARTAMENTO: a nord-est con unità immobiliare di altra proprietà; a sud-est e a sud-ovest lati liberi; a nord-ovest con vano scala comune.

CANTINA: a nord-est con unità immobiliare di altra proprietà; a sud-est con unità immobiliare altra proprietà; a sud-ovest con unità immobiliare di altra proprietà e a nord ovest con disimpegno comune.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: vi è corrispondenza tra i dati catastali del bene immobiliare in oggetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento.**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Donizetti, 2****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - coniugato e come riportato nell'atto di trasferimento "in regime di separazione dei beni".

Note: il Comune di Comun Nuovo in data 05/02/2025 ha certificato che l'esecutato ha contratto matrimonio il OMISSIS nel comune di OMISSIS (OMISSIS).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, Comune di COMUN NUOVO, foglio 4, particella 577, subalterno 7, scheda catastale presentata il 14/12/2005 prot. BG0279837, indirizzo Via G. Donizetti, 2, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 12, superficie Totale: mq 14, rendita € 22,31

Derivante da: costituzione risalente al 1970 con sostituzione della scheda catastale il 14/12/2005.

Note: nella visura catastale vi è l'annotazione: proviene per variazione territoriale dal foglio 5 per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/12/2021, VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n 42/2021).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): negli atti di provenienza del bene, elencati in seguito, non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà delle parti comuni; in particolare nel decreto di trasferimento è riportato che "è compresa la quota di proprietà degli enti comuni condominiali, come per legge ai sensi degli artt 1117 e seguenti del c.c., e per l'uso cui sono destinati".

Confini: a nord-ovest e a nord-est lati liberi; a sud-est e a sud-con unità immobiliare di altra proprietà.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: vi è corrispondenza tra i dati catastali del bene immobiliare in oggetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

I beni immobiliari oggetto di stima, appartamento, con annessa cantina, ed autorimessa fanno parte di un edificio denominato "CONDOMINIO ROSANNA" che è costituito da un corpo di fabbrica di cinque piani fuori terra, di cui una porzione con un piano seminterrato, insistente sul relativo lotto di pertinenza all'interno del quale vi è anche una costruzione per autorimesse di un piano fuori terra.

Detto lotto è posto nelle immediate vicinanze del centro storico di Comun Nuovo, nella zona verso nord-est, all'angolo tra la via Zanica e la via G. Donizetti, e si trova inserito in un agglomerato urbano a prevalente destinazione residenziale caratterizzato da edifici bi-plurifamiliari con tipologie e caratteristiche disomogenee.

Fanno parte di detto edificio condominiale, oltre alle unità a destinazione residenziale che hanno ingresso al civ 2 della via Donizetti, anche due unità con destinazione commerciale che occupano la porzione dell'edificio con affaccio sulla via Zanica.

L'abitato di Comun Nuovo è situato alla distanza di km 10 ca, a sud, da Bergamo nel territorio pianeggiante della "bassa pianura bergamasca"; è ben collegato da strade statali e provinciali ed è servito da mezzi pubblici. Comun Nuovo, inoltre dista Km 5 ca dal casello autostradale di Dalmine dell'autostrada A4 Torino-Trieste, Km 4 dalla stazione ferroviaria di Levate sulla linea Milano-Bergamo nonché Km 10 ca dall'Aeroporto di Orio al Serio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

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

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene oggetto di stima è un'unità immobiliare ad uso residenziale descritta nell'atto di provenienza quale "appartamento ad uso abitazione, a piano quarto, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, corridoio e due balconi, con annessa cantina a piano seminterrato".

Detto appartamento è raggiungibile dall'ingresso condominiale dell'edificio posto al civ 2 della via Donizetti, percorrendo le rampe di scale, prive di ascensore, fino al pianerottolo del quarto piano dove vi è la porta di ingresso.

All'interno l'alloggio è costituito dal vano di ingresso da cui si accede alla cucina ed al soggiorno-pranzo, oltre il quale vi è il disimpegno che distribuisce le due camere da letto ed il servizio igienico.

Detto alloggio ha anche due balconi: quello di maggiori dimensioni è accessibile dalla cucina e dal soggiorno mentre quello più piccolo è accessibile dalla camera posta a fianco del servizio igienico.

L'appartamento in oggetto ha doppio affaccio: la cucina, il soggiorno, così come il balcone, ed una camera da letto sono rivolti a sud-ovest e si affacciano sull'area comune antistante l'edificio ed oltre sulla via G. Donizetti; la camera da letto con il balcone ed il servizio igienico sono rivolti a sud-est e si affacciano sull'area antistante le attività commerciali a piano terra e sulla via Zanica.

Fa parte dell'unità abitativa in esame anche la cantina che è posta al livello seminterrato dell'edificio che si trova sottostante la porzione di edificio occupata dalle attività commerciali: detta cantina è costituita da un unico vano ed è accessibile dall'ingresso condominiale "scendendo" una rampa di scale e percorrendo il disimpegno comuni.

Superficie lorda appartamento di mq 79,00 ca, balconi di mq 8,00 ca e cantina di mq 3,80 ca

L'appartamento è posto al piano quarto ed i locali hanno altezza interna di mt 2,90 ca; la cantina è posta al piano seminterrato ed ha altezza interna di mt 2,10 ca

L'edificio è stato costruito nell'anno 1970

Il fabbricato è composto da n 5 piani fuori terra ed una sua porzione ha n 1 piano seminterrato.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'unità abitativa e la cantina in esame alla data del sopralluogo svolto in data 07/03/2025 si presentano, in generale e per quanto visibile, in mediocre stato di conservazione avendo rilevato che materiali e finiture sono datate ed alcune segnate da particolare usura. A tale proposito riferisco che i serramenti in legno presentano rovinii della parte lignea e della verniciatura, alle porte delle due camere manca la specchiatura in vetro, ed in generale, tutte le pareti e i soffitti presentano vizi nella finitura e nella tinteggiatura consistenti in localizzati distacchi, annerimenti più o meno estesi, alcuni dei quali riconducibili alle infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura verificatesi in tempi passati, ed altri alla presenza di muffe dovute a fenomeni di condensa, a ponti termici e/o alla non sufficiente aerazione dei locali.

DESCRIZIONE	
L'unità immobiliare in oggetto è composta dall'appartamento e dalla cantina.	
L'appartamento è costituito dall'ingresso, dalla cucina, dal soggiorno, dal disimpegno, da due camere da letto, dal servizio igienico e da due balconi.	
Detto alloggio presenta sia all'esterno che all'interno materiali e finiture di tipo tradizionale: l'ingresso, il soggiorno e le due camere da letto hanno il pavimento in piastrelle di graniglia di marmo; la cucina ha il pavimento in piastrelle di graniglia di marmo e rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica con decoro; il servizio igienico ha il pavimento ed il rivestimento in piastrelle di ceramica.	
I tavolati interni sono in laterizio ed in generale tutte le pareti ed i soffitti interni hanno finitura in intonaco tinteggiato.	
Riferisco che nella parete tra la cucina ed il soggiorno, all'altezza di ca un metro, vi è un'apertura ad arco.	
La porta di ingresso è in legno; le porte interne sono ad anta battente in legno con specchiatura in vetro; le finestre e portafinestre sono in legno con vetro semplice e sono corredate da tapparelle oscuranti in pvc.	
I balconi hanno il pavimento in piastrelle di klinker e parapetto metallico di fattura tradizionale e disegno lineare, ad elementi verticali con corrimano superiore. Nella facciata esposta a sud-ovest, in corrispondenza del balcone, vi è una tenda da sole a bracci estensibili.	
La cucina ed il servizio igienico hanno i necessari impianti: in cucina la zona cottura e preparazione dei cibi si sviluppa lungo la parete confinante con il vano scala ed il bagno è attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca ed attacco e scarico della lavatrice.	
La cantina è delimitata da pareti in "prime" a vista mentre il soffitto è presumibilmente in cemento armato con finitura in intonaco tinteggiato; il pavimento è in cemento e la porta è ad anta battente in metallo chiudibile con lucchetto, con soprastante apertura per l'aerazione.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione 1970
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Il proprietario non ha esibito la dichiarazione di conformità.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo con caldaia a gas metano, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria installata sulla parete esterna del balcone in apposito armadio metallico. L'impianto di distribuzione del riscaldamento dalla caldaia ai radiatori in alluminio, è realizzato con tubazioni a vista.
Stato impianto	Funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione/adeguamento non nota
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Note

Il proprietario non ha esibito la dichiarazione di conformità e la caldaia non è provvista della specifica targhetta di iscrizione al CURIT; inoltre non è stato possibile verificare se detto impianto è soggetto alle manutenzioni obbligatorie programmate.

Note generali impianti: detta unità immobiliare è dotata degli impianti idrico-sanitario, elettrico, citofonico, tv, di distribuzione del gas metano e di riscaldamento, che sono visibilmente datati ed anche stati oggetto di "parziali ed approssimativi" interventi di riparazione. In detto caso specifico è pertanto necessario che tutti gli impianti siano soggetti a specifiche verifiche ed interventi di messa a norma nel rispetto della normativa vigente in materia.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **AUTORIMESSA**

Il bene immobiliare oggetto di stima, nell'atto di provenienza, è descritta quale "autorimessa a piano terra di pertinenza"; è singola e si trova nell'angolo nord-est del piano terra con il portone d'entrata posto nella facciata posteriore dell'edificio. Detta autorimessa pertanto è accessibile dal cortile comune condominiale che ha ingresso dal cancello carrale posto sulla via Donizetti in prossimità del cancello pedonale contraddistinto con il civ 2.

Superficie lorda autorimessa di mq 15,40 ca

E' posta al piano terra ed ha altezza utile interna di mt 2,15 ca

L'edificio è stato costruito nell'anno 1970

Il fabbricato è composto da n 5 piani fuori terra ed una sua porzione ha n 1 piano seminterrato.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'autorimessa in esame alla data del sopralluogo svolto il 07/03/2025 si presenta, in generale e per quanto visibile, nonché in relazione alla sua destinazione d'uso, in mediocre stato di conservazione avendo rilevato che i materiali impiegati, le finiture ed il portone di accesso sono datati e non sono stati oggetto di alcun significativo intervento manutentivo.

DESCRIZIONE

Autorimessa singola con pareti perimetrali in muratura in prisme a vista e soffitto presumibilmente in cemento armato con finitura in intonaco tintecciato; pavimento in cemento e portone di accesso a due ante, metalliche, con serratura normale.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione 1970
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Il proprietario non ha esibito la dichiarazione di conformità.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Via G. Donizetti, 2**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via G. Donizetti, 2**

Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N 246 del 03/01/1970

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Domanda presentata in data 29/12/1969 al n prot 686/A

Rilascio in data 03/01/1970 al n. di prot. 246

Note: inizio lavori il 01/02/1970 e fine lavori il 30/09/1970

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N 246 del 18/12/1970

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: domanda di rilascio del certificato di abitabilità

Oggetto: ABITABILITA'

Domanda presentata il (data non nota)

Abitabilità rilasciata in data 18/12/1970 al n. 246 con decorrenza dal 15/10/1970

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via G. Donizetti, 2**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Donizetti, 2**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'appartamento, della cantina e dell'autorimessa rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 07/03/2025 e le rispettive planimetrie riportate nelle tavole di progetto allegate alla Licenza edilizia di costruzione dell'edificio, seppur quest'ultime non presentino quote ed indicazioni di dettaglio e siano state riscontrate minime variazioni dimensionali, che sono riconducibili a tolleranze esecutive e di cantiere. In aggiunta riferisco che nella parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno vi è una apertura ad arco di dimensioni contenute che comunque rientra tra le opere edilizie che non hanno alcuna incidenza sui parametri edilizio-urbanistici.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via G. Donizetti, 2****Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Donizetti, 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio – VARIANTE 3
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n 23 del 22/09/2017 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n 50 del 13/12/2017
Zona omogenea:	TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO
Norme tecniche di attuazione:	PDR - NTA - ART 17
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio – VARIANTE GENERALE AL PGT
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n 20 del 30/07/2024
Zona omogenea:	SISTEMA INSEDIATIVO R 2 - RESIDENZIALE ESISTENTE
Norme tecniche di attuazione:	PDR - NTA - ART 52
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via G. Donizetti, 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Donizetti, 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'appartamento, della cantina e dell'autorimessa rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 07/03/2025 e le rispettive planimetrie riportate nelle schede catastali precisando che le minime variazioni dimensionali riscontrate, così come la presenza dell'apertura ad arco nella parete tra la cucina ed il soggiorno, non hanno alcuna incidenza sulla categoria, classe e rendita catastali dei beni in esame.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS e OMISSIS (per il diritto di proprietà della quota indivisa di 1/2 ciascuno) **proprietari ante ventennio al 10/01/2006** in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS e OMISSIS (per il diritto di proprietà della quota indivisa di 1/2 ciascuno) **proprietari dal 11/01/2006 al 26/11/2019** in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **dal 27/11/2019 ad oggi** (attuale proprietario) in forza di Decreto di trasferimento immobili a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, al n rep OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: nel decreto di trasferimento i beni in oggetto sono identificati al Fg 5, che ha assunto nuova numerazione in Fg 4 a seguito della VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/12/2021, VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n 42/2021), annotata nelle visure catastali.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS E PER ESSA OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 17/12/2024 ai nn. OMISSIS trascritto a Bergamo in data 24/01/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

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: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Urganò (BG), Via G. Donizetti, 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Urganò (BG), Via G. Donizetti, 2

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Urganò (BG), Via G. Donizetti, 2

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Urganò (BG), Via G. Donizetti, 2

L'Amministratore pro-tempore del Condominio, cui l'appartamento e l'autorimessa fanno parte con pec addì 13/03/2025 mi ha comunicato che l'esercizio della gestione ordinaria va dal 01/06 al 31/05 di ogni anno e le informazioni sotto riportate:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: appartamento e autorimessa: € 1.700,00 ca.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nel corso dell'assemblea condominiale del 04/03/2024 è stata deliberata l'esecuzione delle opere straordinarie di rifacimento del piazzale e di adeguamento dei sottoservizi, compresa la linea idraulica individuale dei singoli appartamenti, nonché la costituzione di un fondo spese di € 100.000,00 a copertura di detto intervento straordinario, la cui quota a carico dell'esecutato, ad oggi totalmente a debito, è di € 6.015,44 e le cui rate sono scadute. L'amministratrice precisa che dette "opere non hanno ancora preso il via ... e nei prossimi mesi verrà convocata una nuova assemblea straordinaria per definire le modalità esecutive dell'intervento".

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.204,00.

L'Amministratrice pro-tempore del condominio con pec del 17/3/2025 riferisce che il debito residuo relativo alle spese straordinarie è pari a € 4.204,00 di cui € 2.553,00 riferite alla gestione 2023/2024 e € 1.651,81 riferite alla gestione 2024/2025, il cui consuntivo non è ancora stato deliberato.

Dette spese condominiali insolute a carico dell'esecutato dovranno pertanto essere verificate, in seguito, anche in quanto l'Amministratrice riferisce che è in corso una procedura esecutiva di recupero del credito attraverso il pignoramento di 1/5 dello stipendio del debitore.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): negli atti di provenienza dei beni, elencati in precedenza, non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà delle parti comuni.

Con riguardo alle spese condominiali l'Amministratore mi ha riferito che i millesimi attribuiti all'appartamento, cantina ed autorimessa sono 57,90 millesimi ulteriormente precisando che "la tabella millesimale non effettua un distinguo tra i diversi subalterni di proprietà del Sig. OMISSIS".

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'appartamento e la cantina non sono accessibili in quanto i rispettivi ingressi sono preceduti da rampe di scale; l'autorimessa è accessibile in quanto posta allo stesso livello del cortile ma non è di dimensioni tali da consentire, all'interno della stessa, l'accostamento di una carrozzina all'autovettura per l'ingresso e l'uscita da quest'ultima del soggetto diversamente abile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti

Attestazione Prestazione Energetica Appartamento: non presente

Note: la cantina e l'autorimessa (prive di riscaldamento) sono escluse dall'obbligo di dotazione dell'APE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non noti

Avvertenze ulteriori: Non note

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'appartamento, della cantina e dell'autorimessa in esame sono state prese in considerazione le rispettive superfici lordi, comprensive dei muri perimetrali, il cui valore è stato determinato facendo riferimento alla documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie e catastali integrata con misurazioni in loco.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda	79,00	1,00	79,00
BALCONI	sup lorda	8,00	0,30	2,40
CANTINA	sup lorda	3,80	0,30	1,14
		90,80		82,54

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda	15,40	1,00	15,40
		15,40		15,40

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto in oggetto composto dall'appartamento con annessa cantina e dall'autorimessa sopradescritti non è comodamente divisibile, non solo in quanto nel Decreto di trasferimento l'autorimessa viene descritta "di pertinenza" ma anche in quanto ritengo che la vendita unitaria dei due beni immobiliari sia maggiormente vantaggiosa rispetto alle vendite dell'appartamento e dell'autorimessa singolarmente, che potrebbero comportare una rilevante diminuzione del loro valore e dell'interesse all'acquisto, nonché richiedere maggior tempo.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ugnano (BG), Via G. Donizetti, 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ugnano (BG), Via G. Donizetti, 2

Occupato dal debitore e dalla sua famiglia costituita da OMISSIS.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto è stata effettuata con procedimento sintetico, riferendo il prezzo al "metro quadro commerciale", utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita degli immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili a quelle in perizia. Detta valutazione è il risultato dell'esame di più parametri intrinseci ed estrinseci dei beni immobiliari in oggetto, della loro localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e del sopralluogo effettuati.

Trattandosi di perizia immobiliare detta stima prende in considerazione solo la componente immobiliare e le componenti impiantistiche presenti che contribuiscono ad assicurare l'autonomia funzionale ed essenziali per caratterizzarne la specifica destinazione e pertanto, non sono compresi gli arredi, gli elementi e le strutture mobili.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del Registro di Bergamo;
 Ufficio Tecnico di Comun Nuovo;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie.

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3]

Urgnano (BG), Via G. Donizetti, 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.668,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	79,00	€ 580,00	€ 45.820,00
BALCONI	2,40	€ 580,00	€ 1.392,00
CANTINA	1,14	€ 400,00	€ 456,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.668,00
Valore corpo			€ 47.668,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 47.668,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.668,00

AUTORIMESSA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Urgnano (BG), Via G. Donizetti, 2

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 9.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AUTORIMESSA	15,40	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 9.000,00
Valore corpo			€ 9.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	82,54	€ 47.668,00	€ 47.668,00
AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,40	€ 9.000,00	€ 9.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già considerato nella valutazione) € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

(il debito residuo delle spese condominiali sarà da verificare alla data del decreto di trasferimento, anche in quanto l'Amministratrice riferisce che è in corso una procedura esecutiva di recupero del credito attraverso il pignoramento di 1/5 dello stipendio dell'esecutato)

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 56.668,00

Valore diritto e quota € 56.668,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 56.668,00

Allegati

- ALL. 1 - ORTOFOTO E CARTA TECNICA REGIONALE
- ALL. 2 - ESTRATTO MAPPA
- ALL. 3 - VISURA CATASTALE MAPP 577 sub 26
- ALL. 4 - SCHEDA CATASTALE MAPP 577 sub 26
- ALL. 5 - VISURA CATASTALE MAPP 577 sub 7
- ALL. 6 - SCHEDA CATASTALE MAPP 577 sub 7
- ALL. 7 - ESTRATTO P.G.T. VIGENTE E P.G.T. ADOTTATO
- ALL. 8 - LICENZA DI COSTRUZIONE N 246/1970
- ALL. 9 - ESTRATTO LICENZA DI COSTRUZIONE N 246/1970
- ALL. 10 - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N 246
- ALL. 11 - SCHEMI PLANIMETRICI
- ALL. 12 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

23/03/2025

L'Esperto alla stima
Arch. Silvia Bonalumi