

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

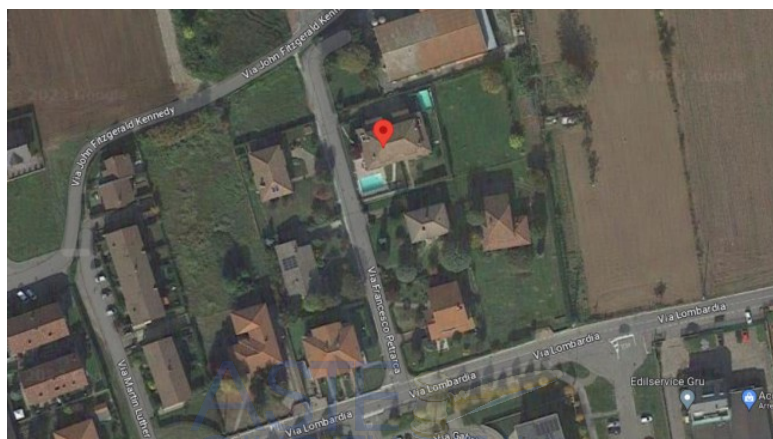
N°Gen. Rep.

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

Pec:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni in **Mapello (BG)**
Località/Frazione
via Petrarca 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
2. DESCRIZIONE
 - 2.1 DESCRIZIONE GENERALE
 - 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE
3. PRATICHE EDILIZIE
 - 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA
4. CONFORMITÀ URBANISTICA
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ
11. STATO DI POSSESSO
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO
 - 12.1 CRITERIO DI STIMA
 - 12.2 FONTI D'INFORMAZIONE
 - 12.3 VALUTAZIONE CORPI
 - 12.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
 - 12.5 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni in Mapello (BG)

Località/Frazione

via Petrarca 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it**Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mapello (BG) CAP: 24030, via Petrarca 6****Quota e tipologia del diritto****50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto**50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione de beni

Note: Parte di intera proprietà degli esecutati: Fg. 9 part. 2795 sub 2, Cat. A/2, Cl.2, vani 11, piano S1-T-1, 185 mq (185 mq escl. aree scoperte), R.C. 1.079,39 Abitazione, Fg. 9 part. 2795 sub 3, Cat. C/6, Cl.1, mq 45, piano S1, 45 mq (45 mq escl. aree scoperte), R.C. 67,40 Autorimessa, Fg. 9 part. 4875 F1 area urbana mq 390 Giardino esclusivo. Alla data del 11/04/2023 nella visura storica i suddetti immobili risultano in catasto così intestati: quota del 50% dell'intera piena proprietà del sig. OMISSIS nato a Milano (MI) 16/08/1971 OMISSIS e quota del 50% dell'intera piena proprietà della sig.ra OMISSIS nata a Caltavuturo 27/11/1968 OMISSIS. - - - Parte di proprietà degli esecutati in quota del 50% totale: Fg. 9 part. 2796 F1 area urbana mq 127 Passaggio carrabile, Fg. 9 part. 4877 F1 area urbana mq 25 Passaggio pedonale. Alla data del 11/04/2023 nella visura storica i suddetti immobili risultano in catasto così intestati: quota del 25% dell'intera piena proprietà del sig. OMISSIS nato a Milano (MI) 16/08/1971 OMISSIS e quota del 25% dell'intera piena proprietà della sig.ra OMISSIS nata a Caltavuturo 27/11/1968 OMISSIS. Risultano proprietari per la restante quota del 50% totale i sigg. OMISSIS nata ad Alessandria il 02/06/1973 OMISSIS e OMISSIS nato a Bergamo il 11/05/2007 OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 2795, subalterno 2, indirizzo via Petrarca 6, piano S1, T, 1, comune E901, categoria A2, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 185 mq, rendita € 1079.39

Note: NCEU Comune di Mapello via Petrarca n. 6 Parte di intera proprietà degli esecutati: Fg. 9 part. 2795 sub 2, Cat. A/2, Cl.2, vani 11, piano S1-T-1, 185 mq (185 mq escl. aree scoperte), R.C. 1.079,39 Abitazione Fg. 9 part. 2795 sub 3, Cat. C/6, Cl.1, mq 45, piano S1, 45 mq (45 mq escl. aree scoperte), R.C. 67,40 Autorimessa Fg. 9 part. 4875 F1 area urbana mq 390 Giardino esclusivo - - - Parte di proprietà degli esecutati in quota del 50% totale: Fg. 9 part. 2796 F1 area urbana mq 127 Passaggio carrale Fg. 9 part. 4877 F1 area urbana mq 25 Passaggio pedonale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 2795, subalterno 3, indirizzo via Petrarca 6, piano S1, comune E901, categoria C6, classe 1, consistenza 45 mq, superficie 45 mq, rendita € 67.40

Note: NCEU Comune di Mapello via Petrarca n. 6 Parte di intera proprietà degli esecutati: Fg. 9 part. 2795 sub 2, Cat. A/2, Cl.2, vani 11, piano S1-T-1, 185 mq (185 mq escl. aree scoperte), R.C. 1.079,39 Abitazione Fg. 9 part. 2795 sub 3, Cat. C/6, Cl.1, mq 45, piano S1, 45 mq (45 mq escl. aree scoperte), R.C. 67,40 Autorimessa Fg. 9 part. 4875 F1 area urbana mq 390 Giardino esclusivo - - - Parte di proprietà degli esecutati in quota del 50% totale: Fg. 9 part. 2796 F1 area urbana mq 127 Passaggio carrale Fg. 9 part. 4877 F1 area urbana mq 25 Passaggio pedonale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 4875, indirizzo via Petrarca 6, piano T, comune E901, categoria F1 Area urbana, consistenza 390 mq

Note: NCEU Comune di Mapello via Petrarca n. 6 Parte di intera proprietà degli esecutati: Fg. 9 part. 2795 sub 2, Cat. A/2, Cl.2, vani 11, piano S1-T-1, 185 mq (185 mq escl. aree scoperte), R.C. 1.079,39 Abitazione Fg. 9 part. 2795 sub 3, Cat. C/6, Cl.1, mq 45, piano S1, 45 mq (45 mq escl. aree scoperte), R.C. 67,40 Autorimessa Fg. 9 part. 4875 F1 area urbana mq 390 Giardino esclusivo - - - Parte di proprietà degli esecutati in quota del 50% totale: Fg. 9 part. 2796 F1 area urbana mq 127 Passaggio carrale Fg. 9 part. 4877 F1 area urbana mq 25 Passaggio pedonale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 2796, indirizzo via Petrarca 6, piano T, comune E901, categoria F1 Area urbana, consistenza 127 mq

Note: NCEU Comune di Mapello via Petrarca n. 6 Parte di intera proprietà degli esecutati: Fg. 9 part. 2795 sub 2, Cat. A/2, Cl.2, vani 11, piano S1-T-1, 185 mq (185 mq escl. aree scoperte), R.C. 1.079,39 Abitazione Fg. 9 part. 2795 sub 3, Cat. C/6, Cl.1, mq 45, piano S1, 45 mq (45 mq escl. aree scoperte), R.C. 67,40 Autorimessa Fg. 9 part. 4875 F1 area urbana mq 390 Giardino esclusivo - - - Parte di proprietà degli esecutati in quota del 50% totale: Fg. 9 part. 2796 F1 area urbana mq 127 Passaggio carrale Fg. 9 part. 4877 F1 area urbana mq 25 Passaggio pedonale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 4877, indirizzo via Petrarca 6, piano T, comune E901, categoria F1 Area urbana, consistenza 25 mq

Note: NCEU Comune di Mapello via Petrarca n. 6 Parte di intera proprietà degli esecutati: Fg. 9 part. 2795 sub 2, Cat. A/2, Cl.2, vani 11, piano S1-T-1, 185 mq (185 mq escl. aree scoperte), R.C. 1.079,39 Abitazione Fg. 9 part. 2795 sub 3, Cat. C/6, Cl.1, mq 45, piano S1, 45 mq (45 mq escl. aree scoperte), R.C. 67,40 Autorimessa Fg. 9 part. 4875 F1 area urbana mq 390 Giardino esclusivo - - - Parte di proprietà degli esecutati in quota del 50% totale: Fg. 9 part. 2796 F1 area urbana mq 127 Passaggio carrale Fg. 9 part. 4877 F1 area urbana mq 25 Passaggio pedonale

Note generali: Confini delle particelle 2795 sub 2 e 3 e mapp. 4875: mapp. 2136, 2736, 2815, 4877, 4876, 2794, 2796. Confini della particella 2796: via Petrarca, part. 2814, 2136, 4875, 2795, 2794, 4876. Confini della particella 4877: via Petrarca, part. 4876, 4875, 2815.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La zona dove si trovano gli immobili è periferica, ben accessibile da strada comunale con i servizi pubblici essenziali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi della quota di intera proprietà di unità immobiliari in comune di Mapello (BG) via Petrarca n. 6. Parte di una bifamiliare che si sviluppa su tre piani con zona residenziale al piano terreno una soprastante mansarda ed un ampio interrato. Il piano terra è costituito da un ampio soggiorno, cucina separata che ha un portico all'esterno, un bagno, disimpegno e due camere; al primo piano una camera, un locale, un ripostiglio, un bagno ed una terrazza; al piano interrato una cantina, una lavanderia, un ampio locale con accesso diretto ad una autorimessa doppia. Il giardino esterno circonda su tre lati la costruzione che è completamente indipendente anche nell'ingresso.

Le caratteristiche principali dell'unità abitativa in esame sono: struttura a telaio con solette in laterocemento, struttura del tetto in legno, pareti perimetrali di tamponamento in cotto parzialmente coibentate, pavimenti in parquet per le parti residenziali, ceramica in cucina, bagni ed interrato, rivestimenti delle pareti di bagni e cucina, pareti intonacate a civile, porte interne in legno, portoncino blindato, serramenti perimetrali in PVC con vetrocamera, griglie in PVC, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a metano e radiatori in ghisa, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, esposizione verso Sud, Est, Nord, giardino piantumato, saracinesca autorimessa motorizzata.

Superficie complessiva di circa mq **340,52**

E' posto al piano: S1, T, 1

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono lo stato di manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori in ghisa

Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975

ASTE
GIUDIZIARIE.it



taverna



camera



bagno



area esterna

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 8

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 28/05/1975 al n. di prot. 1493

NOTE: Licenza di Costruzione n. 8 prot. 1493 rilasciata in data 28/05/1975.

Numero pratica: 55/03

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data al n. di prot. 55/03

NOTE: Licenza di costruzione per diverse case reg. 55/03 rilasciata a OMISSIS.

Numero pratica: 1626

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Rilascio in data 26/01/1995 al n. di prot. 1626

NOTE: Concessione edilizia in sanatoria prot. 1626 del 26/01/95.

Numero pratica: 1680

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ampliamento piano interrato e cucina

Rilascio in data 11/02/2010 al n. di prot. 1680

NOTE: DIA prot. 1680 del 11/02/2010 intestata a OMISSIS relativa ad ampliamento piano interrato e cucina.

Numero pratica: 6895

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Isolamento tetto

Rilascio in data 21/07/2014 al n. di prot. 6895

NOTE: SCIA 6895 del 21/07/2014 per isolamento tetto.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA sito in

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La situazione dello stato di fatto risulta sostanzialmente conforme alle originarie pratiche autorizzative.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mapello (BG) CAP: 24030, via Petrarca 6

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Non risultano vincoli di carattere storico o artistico.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mapello (BG) CAP: 24030, via Petrarca 6

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Note: Parte di intera proprietà degli esegutati: Fg. 9 part. 2795 sub 2, Cat. A/2, Cl.2, vani 11, piano S1-T-1, 185 mq (185 mq escl. aree scoperte), R.C. 1.079,39 Abitazione, Fg. 9 part. 2795 sub 3, Cat. C/6, Cl.1, mq 45, piano S1, 45 mq (45 mq escl. aree scoperte), R.C. 67,40 Autorimessa, Fg. 9 part. 4875 F1 area urbana mq 390 Giardino esclusivo. Alla data del 11/04/2023 nella visura storica i suddetti immobili risultano in catasto così intestati: quota del 50% dell'intera piena proprietà del sig. OMISSIS nato a Milano (MI) 16/08/1971 OMISSIS e quota del 50% dell'intera piena proprietà della sig.ra OMISSIS nata a Caltavuturo 27/11/1968 OMISSIS. - - - Parte di proprietà degli esegutati in quota del 50% totale: Fg. 9 part. 2796 F1 area urbana mq 127 Passaggio carrabile, Fg. 9 part. 4877 F1 area urbana mq 25 Passaggio pedonale. Alla data del 11/04/2023 nella visura storica i suddetti immobili risultano in catasto così intestati: quota del 25% dell'intera piena proprietà del sig. OMISSIS nato a Milano (MI) 16/08/1971 OMISSIS e quota del 25% dell'intera piena proprietà della sig.ra OMISSIS nata a Caltavuturo 27/11/1968 OMISSIS. Risultano proprietari per la restante quota del 50% totale i sigg. OMISSIS nata ad Alessandria il 02/06/1973 OMISSIS e OMISSIS nato a Bergamo il 11/05/2007 OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 2795, subalterno 2, indirizzo via Petrarca 6, piano S1, T, 1, comune E901, categoria A2, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 185 mq, rendita € 1079.39

Note: NCEU Comune di Mapello via Petrarca n. 6 Parte di intera proprietà degli esegutati: Fg. 9 part. 2795 sub 2, Cat. A/2, Cl.2, vani 11, piano S1-T-1, 185 mq (185 mq escl. aree scoperte), R.C. 1.079,39 Abitazione Fg. 9 part. 2795 sub 3, Cat. C/6, Cl.1, mq 45, piano S1, 45 mq (45 mq escl. aree scoperte), R.C. 67,40 Autorimessa Fg. 9 part. 4875 F1 area urbana mq 390 Giardino esclusivo - - - Parte di proprietà degli esegutati in quota del 50% totale: Fg. 9 part. 2796 F1 area urbana mq 127 Passaggio carrale Fg. 9 part. 4877 F1 area urbana mq 25 Passaggio pedonale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 2795, subalterno 3, indirizzo via Petrarca 6, piano S1, comune E901, categoria C6, classe 1, consistenza 45 mq, superficie 45 mq, rendita € 67.40

Note: NCEU Comune di Mapello via Petrarca n. 6 Parte di intera proprietà degli esegutati: Fg. 9 part. 2795 sub 2, Cat. A/2, Cl.2, vani 11, piano S1-T-1, 185 mq (185 mq escl. aree scoperte), R.C. 1.079,39 Abitazione Fg. 9 part. 2795 sub 3, Cat. C/6, Cl.1, mq 45, piano S1, 45 mq (45 mq escl. aree scoperte), R.C. 67,40 Autorimessa Fg. 9 part. 4875 F1 area urbana mq 390 Giardino esclusivo - - - Parte di proprietà degli esegutati in quota del 50% totale: Fg. 9 part. 2796 F1 area urbana mq 127 Passaggio carrale Fg. 9 part. 4877 F1 area urbana mq 25 Passaggio pedonale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 4875, indirizzo via Petrarca 6, piano T, comune E901, categoria F1 Area urbana, consistenza 390 mq

Note: NCEU Comune di Mapello via Petrarca n. 6 Parte di intera proprietà degli esegutati: Fg. 9 part. 2795 sub 2, Cat. A/2, Cl.2, vani 11, piano S1-T-1, 185 mq (185 mq escl. aree scoperte), R.C. 1.079,39 Abitazione Fg. 9 part. 2795 sub 3, Cat. C/6, Cl.1, mq 45, piano S1, 45 mq (45 mq escl. aree scoperte), R.C. 67,40 Autorimessa Fg. 9 part. 4875 F1 area urbana mq 390 Giardino esclusivo - - - Parte di proprietà degli esegutati in quota del 50% totale: Fg. 9 part. 2796 F1 area urbana mq 127 Passaggio carrale Fg. 9 part. 4877 F1 area urbana mq 25 Passaggio pedonale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 2796, indirizzo via Petrarca 6, piano T, comune E901, categoria F1 Area urbana, consistenza 127 mq

Note: NCEU Comune di Mapello via Petrarca n. 6 Parte di intera proprietà degli esegutati:

Fg. 9 part. 2795 sub 2, Cat. A/2, Cl.2, vani 11, piano S1-T-1, 185 mq (185 mq escl. aree scoperte), R.C. 1.079,39 Abitazione Fg. 9 part. 2795 sub 3, Cat. C/6, Cl.1, mq 45, piano S1, 45 mq (45 mq escl. aree scoperte), R.C. 67,40 Autorimessa Fg. 9 part. 4875 F1 area urbana mq 390 Giardino esclusivo - - Parte di proprietà degli esecutati in quota del 50% totale: Fg. 9 part. 2796 F1 area urbana mq 127 Passaggio carrale Fg. 9 part. 4877 F1 area urbana mq 25 Passaggio pedonale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 4877, indirizzo via Petrarca 6, piano T, comune E901, categoria F1 Area urbana, consistenza 25 mq

Note: NCEU Comune di Mapello via Petrarca n. 6 Parte di intera proprietà degli esecutati: Fg. 9 part. 2795 sub 2, Cat. A/2, Cl.2, vani 11, piano S1-T-1, 185 mq (185 mq escl. aree scoperte), R.C. 1.079,39 Abitazione Fg. 9 part. 2795 sub 3, Cat. C/6, Cl.1, mq 45, piano S1, 45 mq (45 mq escl. aree scoperte), R.C. 67,40 Autorimessa Fg. 9 part. 4875 F1 area urbana mq 390 Giardino esclusivo - - Parte di proprietà degli esecutati in quota del 50% totale: Fg. 9 part. 2796 F1 area urbana mq 127 Passaggio carrale Fg. 9 part. 4877 F1 area urbana mq 25 Passaggio pedonale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Riscontrata una anomalia nella visura della particella 2796 sub 1 dove non appaiono gli intestatari OMISSIS e OMISSIS per mancata variazione; ancora riportati i vecchi proprietari OMISSIS e OMISSIS. La situazione dello stato di fatto, in riferimento alle schede catastali, risulta non conforme per la mancata rappresentazione della chiusura di parte del portico. Causa le lievi difformità non si è proceduto a predisporre nuova scheda. Per i terreni individuati come aree urbane non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica poiché costituiti da giardino di proprietà ed accessi carrabili e pedonali.

Note generali: Confini delle particelle 2795 sub 2 e 3 e mapp. 4875: mapp. 2136, 2736, 2815, 4877, 4876, 2794, 2796. Confini della particella 2796: via Petrarca, part. 2814, 2136, 4875, 2795, 2794, 4876. Confini della particella 4877: via Petrarca, part. 4876, 4875, 2815.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/12/2004 ai nn. OMISSIS; Note: Alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli e di quelle riportate negli atti di provenienza. Iscrizione nn°72410/19747 del 30/12/2004 Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09/12/2004 rep. n°48191/7752 Notaio OMISSIS in Bergamo iscritto a Bergamo nn 72410/19747 del 30/12/2004 registrato a Bergamo2 n 4376 serie 1T il 29/12/2004 a favore di OMISSIS con sede in Milano (CF:OMISSIS) domicilio ipotecario in Milano via Borromei n°5, contro OMISSIS nato a Milano il 16/08/71 (CF: OMISSIS), OMISSIS nata a Caltavuturo (PA) il 27/11/68 (CF: OMISSIS) grava su Mapello Fg.9 part. 2795 sub 2, part. 2795 sub 3, part. 4875, Mapello Fg.9 part. 2796, part. 4877.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a

Bergamo in data 07/02/2023 ai nn. OMISSIS; Alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli e di quelle riportate negli atti di provenienza. Trascrizione nn°6729/4521 del 07/02/23 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 28/12/2022 rep. n°9522 emesso da Ufficiale Giudiziario in Bergamo, a favore di OMISSIS sede in Roma (CF:OMISSIS) (richiedente avv. OMISSIS via G.M. Scotti n°11 in Bergamo, contro OMISSIS nato a Milano IL 16/08/71 (CF: OMISSIS), OMISSIS nata a Caltavuturo (PA) il 27/11/68 (CF: OMISSIS), grava su Mapello Fg.9 part. 2795 sub 2, part. 2795 sub 3, part. 4875. Fg.9 part. 2796, part. 4877.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con 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: Abitazione con autorimessa
Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via Petrarca 6

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Piano terra accessibile

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: Abitazione con autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

intero per il residenziale, un terzo per l'interrato, per il sottotetto e per il terrazzo, un decimo per il portico

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	121,13	1,00	121,13
Interrato	sup lorda di pavimento	90,49	0,33	29,86
Sottotetto	sup lorda di pavimento	81,15	0,33	26,78
Terrazzo	sup lorda di pavimento	7,07	0,33	2,33

Portico	sup lorda di pavimento	40,68	0,10	4,07
		340,52		184,17

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.

Accessori:

Abitazione con
autorimessa
1. Box

Posto al piano S1
Composto da vano unico
Sviluppa una superficie complessiva di 45 mq
Valore a corpo: € 30000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mapello (BG), via Petrarca 6

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Le unità immobiliari sono occupate dagli esecutati quale residenza.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mapello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mapello;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1450;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita online.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione con autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box Mapello (BG), via Petrarca 6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 267.046,50.

Assenza di garanzia da vizi e difetti: detrazione nulla per costruzione recente e di buona qualità.

Oneri urbanistici: detrazione nulla per corrispondenza.

Oneri per variazione catastale: detrazione € 1.000,00.

Stato d'uso e manutenzione: detrazione nulla, normale stato d'uso con buona manutenzione.

Spese condominiali: detrazione € 0,00.

Stato del possesso: abitato quale residenza dagli esecutati.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	121,13	€ 1.450,00	€ 175.638,50
Interrato	29,86	€ 1.450,00	€ 43.297,00
Sottotetto	26,78	€ 1.450,00	€ 38.831,00
Terrazzo	2,33	€ 1.450,00	€ 3.378,50
Portico	4,07	€ 1.450,00	€ 5.901,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 267.046,50

Valore Corpo € 267.046,50

Valore Accessori € 30.000,00

Valore complessivo intero € 297.046,50

Valore complessivo diritto e quota € 297.046,50

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione con autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	184,17	€ 297.046,50	€ 297.046,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri catastali

€ -1.000,00

Pag. 13 di 14

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 296.046,50

Valore diritto e quota

€ 296.046,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 296.046,50



12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini dell'imponibilità
IVA si precisa che per
il fabbricato

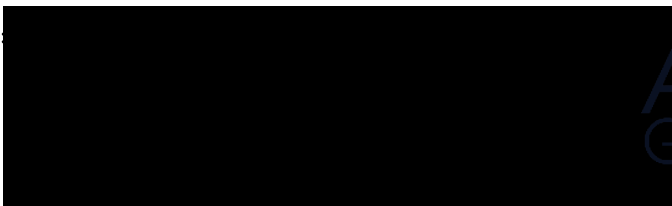


L'Esperto alla stima



TRIBUNALE DI BERGAMOESECUZIONE IMMOBILIARE N° 752/2022 R.G.

Promossa da:



Contro:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Magrì

Perito Stimatore: Dott. Ing. Angelo Tacchinardi

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER PRECISAZIONI

Risposte alle precisazioni richieste dal delegato alla vendita

Punto 5 pag 10

Il perito non ha dichiarato la conformità catastale avendo riscontrato una anomalia nella visura della particella 2796 sub 1 dove non appaiono i nominativi degli esecutati per mancata variazione ma quelli dei precedenti proprietari.

E' risultato un errore da parte del notaio dott. Mauro Ruggiero che in data 20/11/2023 ha informato che procederà direttamente con la voltura.

Punto 4 pag 8

Si dichiara la conformità urbanistica.

Punto 5 pag 10

L'aggiornamento della scheda catastale per le lievi difformità, già valutato nelle correzioni alla stima, comporta un onere di € 1.000,00.

Punto 6 pag 10

Come si evince anche dalla relazione notarile:

attuali proprietari:



precedenti proprietari:



Punto 8 pag 11

Gli immobili in oggetto risultano di piena proprietà e libera disponibilità degli esecutati senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva, iscrizioni e trascrizioni, annotazioni che possano pregiudicare la libera proprietà e disponibilità ad eccezione di quelli riportati ed in atti.

Punto 12.6 pag 14

Ai fini dell'imponibilità IVA si precisa che per il fabbricato residenziale sono già trascorsi cinque anni dall'ultima autorizzazione edilizia.

Punto "catasto"

Si allega documentazione catastale completa di schede e visure.



Bergamo, 21-11-2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Angelo Tacchinardi

