



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 76/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA



INDICE

Lotto: 001 - appartamento con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento con cantina	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Appartamento con cantina	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Appartamento con cantina	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Appartamento con cantina	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Appartamento con cantina	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: Appartamento con cantina	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: Appartamento con cantina	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi	14
Adegamenti e correzioni della stima	15
Prezzo base d'asta del lotto	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-06-2025 alle 10.00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima:

Data nomina: 19-03-2025

Data giuramento: 22-03-2025

Data sopralluogo: 09-04-2025

Cronologia operazioni peritali: - 22-03-2025: accettazione incarico e giuramento - 22-03-2025: accesso catasto per planimetrie - 24-03-2025: accesso alla conservatoria - 27-03-2025: richiesta accesso agli atti Ufficio Tecnico Comune Calusco D'Adda - 28-03-2025: accesso catasto per visura storica - 04-04-2025: richiesta certificati ufficio anagrafe - 09-04-2024: accesso congiunto - 17-04-2025: accesso agli atti UT - 05-05-2025: accesso alla conservatoria - 05-2025: indagini conoscitive prezzi di mercato - 05-2025: verifica conformità catastale ed edilizia - 05-2025: redazione elaborato peritale

Lotto: 001 - appartamento con cantina**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento con cantina.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco D'adda (BG), Via Trieste n. 138**

Note: Appartamento al piano terra con cantina all'interrato, all'interno di palazzina sita al civico 138 di Via Trieste, nel Comune di Calusco D'Adda

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: rif. all. 4

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: rif. all. 4

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED], foglio 6, particella 3728, subalterno 2, indirizzo Via Trieste n. 138, piano S1 - T, comune CALUSCO D'ADDA, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 179 m2 – **totale escluse aree scoperte 164 m2, rendita € 578,43**
Derivante da: diversa distribuzione degli spazi interni del 29/07/2024...Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 143,71 (da amministratore)Confini: da nord verso est: appartamento - murature perimetrali, ingresso e vano scala comune, area esterna comune, murature perimetrali; cantina - murature perimetrali, a.u.i., disimpegno comune, a.u.i.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:****Le risultanze catastali accertate, qui riproposte, evidenziano come l'identificazione catastale risponda ai dati citati nell'atto di pignoramento, se non per il numero civico che da nota di trascrizione del pignoramento e da pignoramento viene indicato come snc mentre a catasto risulta indicato correttamente con il civico n. 138.****2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

I beni si trovano nel paese di Calusco D'Adda (BG), in zona residenziale/mista semicentrale.

Caratteristiche zona: semiperiferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi ottimi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** negozi al dettaglio e supermercati (nelle vicinanze), scuole (nelle vicinanze)**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: riva del fiume Adda, pista ciclopedonale, spiaggia di Medolago.

Attrazioni storiche: centri storici dei paesi limitrofi, Crespi D'Adda.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 550 metri circa, stazione ferroviaria 100 metri circa

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di appartamenti in palazzina nel paese di Calusco D'Adda. Il primo appartamento è accessibile da accesso comune della palazzina in via Trieste al n. 138.

L'unità immobiliare "1" è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere. Il soggiorno e la cucina affacciano sui rispettivi balconi. Dal balcone del soggiorno si accede al grande terrazzo sul retro.

L'appartamento "1" presenta le seguenti finiture:

- serramenti interni in legno tamburato e legno e vetro, a battente, serramenti esterni a battente in legno, con vetro singolo, avvolgibili in pvc e inferriate in ferro verniciato;
- portoncino di ingresso in legno;
- i muri sono intonacati e tinteggiati;
- pavimenti e rivestimenti sono in gres;
- il bagno è dotato di sanitari e doccia; è presente uno scaldasalviette;
- **l'impianto elettrico è sottotraccia;**
- l'impianto di riscaldamento è autonomo di tipo tradizionale a metano con radiatori in alluminio.

Il secondo appartamento è accessibile da Via Trieste da accesso indipendente sito a lato del cancello carrabile. E' composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio. Una camera affaccia sul balcone, da cui si può accedere alla grande terrazza sul retro.

Presenta le seguenti finiture:

- serramenti interni in legno tamburato, a battente, serramenti esterni a battente in legno, con vetro singolo, avvolgibili in pvc e inferriate in ferro verniciato;
- i muri sono intonacati e tinteggiati;
- pavimenti e rivestimenti sono in gres;
- il bagno è dotato di sanitari e doccia;
- **l'impianto elettrico è sottotraccia;**
- l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è a pompa di calore; il motore è posizionato sul balcone e vi sono gli split nella zona giorno ed in una camera. Nell'altra camera è presente la predisposizione per l'installazione dello split.

Sul retro è presente ampia terrazza/lastrico solare.

La cantina si trova all'interrato e presenta un unico locale; intonacata e tinteggiata, presenta pavimento in piastrelle.

Superficie complessiva di circa mq **267,60**

E' posto al piano: terra, interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2024

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 circa gli appartamenti, 2.30 la cantina.

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: L'immobile si presenta in condizioni buone.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2019-2024
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI

Tipologia di impianto	autonomo a metano nella U.i. 1 e pompa di calore nella U.i. 2
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	2019-2024
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 7
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 19 2024

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 24/04/2024 al n. di prot.

Numero pratica: 140 2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA

Per lavori: demolizione superfetazioni esterne, sostituzione solette e tetto, formazione vespaio aerato, formazione scala e ballatoio esterni, sostituzione e adattamento aperture esterne, realizzazione fognatura

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 27/07/2022 al n. di prot. 9887

Numero pratica: 90 2019

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA

Per lavori: demolizione superfetazioni esterne, sostituzione solette e tetto, formazione vespaio aerato, formazione scala e ballatoio esterni, sostituzione e adattamento aperture esterne, realizzazione fognatura

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 27/06/2019 al n. di prot. 7993

Numero pratica: A097/97

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: realizzazione recinzione

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 08/07/1997 al n. di prot. 8234

Numero pratica: A074/97

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: rifacimento lastrico terrazza

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 06/06/1997 al n. di prot. 6857

Numero pratica: A060/97

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: rifacimento pavimento terrazza

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 09/05/1997 al n. di prot. 5659

Numero pratica: r.c. n.4 - prot. n. 15/74

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE

Per lavori: REALIZZAZIONE RECINZIONE SU VIA TRIESTE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 11/01/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 22/01/1974 al n. di prot. 15/74

Numero pratica: r.c. n.4 - prot. n. 89/73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE

Per lavori: TRASFORMAZIONE SEMINTERRATO PARZIALE LABORATORIO E TRE BOX

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 29/08/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 14/09/1973 al n. di prot. 89/73

Numero pratica: r.c. n.3 - prot. n. 16/73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE

Per lavori: MODIFICA LA COPERTURA DEL FABBRICATO

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 24/01/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 16/03/1973 al n. di prot. 16/73

Numero pratica: r.c. n.3 - prot. n. 39

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE

Per lavori: SOPRALZO DELLA ERIGENDA ABITAZIONE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 13/06/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 21/07/1972 al n. di prot. 39

Abitabilità/agibilità in data 13/11/1975 al n. di prot. 39/72

Numero pratica: r.c. n.3 - prot. n. 67/71

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE

Per lavori: ERIGERE UNA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/1971 al n. di prot.

Rilascio in data 17/12/1971 al n. di prot. 67/71

Abitabilità/agibilità in data 22/12/1973 al n. di prot. 69/71

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco D'adda (BG), Via Trieste n. 138

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In merito all'appartamento: la planimetria risulterebbe pressoché conforme se non per minime differenze di alcuni tavolati, differenza di una dimensione del tinello/cucina, l'assenza di tre porte interne e l'assenza di porta di collegamento tra quelle che risultano essere di fatto due unità immobiliari separate. Accesso esterno differente alla seconda unità immobiliare. La cantina presenta maggiore larghezza.

Regolarizzabili mediante: messa in conformità col ripristino dello stato autorizzato e attraverso presentazione di sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da aggiornare: sanatoria edilizia per regolarizzare la separazione delle due unità immobiliari.

Oneri di regolarizzazione	
pratica di sanatoria	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Note: In merito alla cantina, sarebbe necessario verificare la conformità del piano seminterrato e procedere a eventuale pratica di sanatoria condominiale o quantomeno in concomitanza con l'U.I. adiacente direttamente coinvolta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Per la messa in conformità sarebbe opportuno presentare pratica di sanatoria con il versamento dell'obbligazione di circa € 1000 oltre diritti di segreteria e parcella del tecnico incaricato. Sarà necessario tener conto che vi

sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo poichè sarà necessario un confronto (per affrontare nello specifico le sopracitate questioni) presso l'ufficio tecnico comunale al momento della presentazione delle pratiche.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco D'adda (BG), Via Trieste n. 138

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione PGT (delibera C.C. n.7 del 16.3.2012) - Variante al PGT (delibera C.C. n.30 del 4.8.2021) - Variante al PGT (delibera C.C. n.7 del 13.4.2022) - Rettifica atti PGT (delibera C.C. n.31 del
Zona omogenea:	tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità ZTR2 art 12 NTA
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, a media densità – ZTR2 Il Piano delle Regole identifica come “Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, a media densità - ZTR2”, nelle tavole di progetto PRe1 “Disciplina d’uso del suolo”, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, caratterizzate da un’edificazione a media densità, con tipologie edilizie plurifamiliari allineate lungo strada o con tipologie edilizie isolate, disposte all’interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative per lo più indifferenti rispetto alla maglia viaria. 12.1 Disciplina delle destinazioni d’uso Uso principale Residenza Usi non consentiti Agricolo; Industria e artigianato; Terziario, nelle articolazioni d’uso: “centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici” e “centri congressuali”; Commercio, nelle articolazioni d’uso: “attività commerciali su superfici espositive all’aperto e non” (A5); “grandi strutture di vendita extralimmentari” (A6); “grandi strutture di vendita - centri commerciali” (A7); “medie strutture di vendita alimentari ed extralimmentari” (A3 – A4), per una superficie di vendita o di esercizio superiore a 600 m2; Mobilità. Usi regolati Terziario, nelle articolazioni non escluse: max 20% Slp Commercio, nelle articolazioni non escluse: max 20% Slp 12.2 - indici e parametri urbanistici ambientali $U_f \leq 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ $H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m}$ $Ip(Sf) \geq 40\%$ $Rc(Sf) \leq 50\%$ $A \geq 1 \text{ albero}/300 \text{ m}^2 \text{ Sf}$ Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali $U_f \leq 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ $H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m}$ $Ip(Sf) \geq 40\%$ $Rc(Sf) \leq 50\%$ $A \geq 1 \text{ albero}/300 \text{ m}^2 \text{ Sf}$ Per le “Aree di valorizzazione per finalità di interesse pubblico”, individuate con apposita perimetrazione e simbologia nelle tavole di progetto PRe1 “Disciplina d’uso del suolo”, in scala 1:2.000, vale il seguente indice di edificabilità fondiaria: $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ PRe2 12.3 Modalità e indirizzi attuativi Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto, subordinato al deposito o al rilascio del titolo abilitativo, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione. Fanno eccezione i casi puntualmente specificati, di cui all’art. 22.1 della Disciplina normativa generale PGT2, che si attuano con permesso di costruire convenzionato. Nel caso di interventi di nuova costruzione, nell’accezione di nuova edificazione o ampliamento, da attuarsi attraverso permesso di costruire convenzionato secondo quanto disciplinato all’art. 22.1 della Disciplina normativa generale PGT2, deve essere garantita una dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico pari almeno a 4 m2 ogni 50 m2 di Slp realizzata ad uso residenziale, ovvero pari al 75% della Slp realizzata per usi commerciali, nelle articolazioni d’uso ammesse. La suddetta quota di aree per parcheggi può essere interamente monetizzata. La realizzazione della dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali, di cui all’art. 12.2 della Disciplina normativa generale PGT2, deve garantire che almeno 1 posto auto per alloggio sia ricavato in aree esterne alla recinzione dell’edificio. Gli edifici di nuova costruzione dovranno preferibilmente essere realizzati con l’utilizzo di tipologie plurifamiliari in

	linea, a palazzina o a schiera, con un'adeguata dotazione di verde privato. Le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo aperto e permeabile alla vista con altezza massima di 2 metri e zoccolo pieno non superiore a 0,60 metri. Tra proprietà private si dovrà rispettare unicamente l'altezza massima di 2 metri. L'intervento edilizio di nuova edificazione è comunque consentito solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento. E' ammesso il recupero dei sottotetti, nei modi e nelle forme previste dalla legge regionale 12/2005 (artt. 63, 64 e 65).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco D'adda (BG), Via Trieste n. 138

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie risulterebbero pressoché conformi se non per minime differenze di alcuni tavolati, per errore grafico di posizionamento delle denominazioni dei locali, l'assenza di tre porte interne e l'assenza di porta di collegamento tra disimpegno e cottura. Sono presenti due unità immobiliari separate. La cantina presenta differente larghezza.

Regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: frazionamento in due unità immobiliari e separazione della cantina

Oneri di regolarizzazione	
nuova planimetria unità immobiliare 1	€ 350,00
nuova planimetria unità immobiliare 2	€ 350,00
nuova planimetria cantina	€ 250,00
Totale oneri: € 950,00	

Note: sarebbe necessario procedere ad aggiornamento anche dell'elaborato planimetrico

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La sottoscritta per economia della procedura, poichè si ritiene necessario procedere prima alla messa in conformità edilizia, ritiene di non procedere alla variazione catastale. L'immobile non risulterebbe inserito graficamente in mappa, sarebbe opportuno il coinvolgimento del condominio. Sarà necessario approfondire la questione della creazione della rampa di accesso alla seconda unità immobiliare su area a giardino condominiale. Si dovrà inoltre tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi. 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: E' stato depositata certificazione notarile sostitutiva di certificato ipocatastale: - atto di compravendita in data 15-05-2001 Not. Grimaldi Nicola, rep. 9745/6662, trascritto a Bergamo in data 04-06-2001 ai nn. 21245/15719, i sigg. OMISSIS e OMISSIS acquistavano in regime di comunione legale da Cocco Giorgio e Cattaneo Rossella immobile in Calusco D'Adda a catasto fg 6 part 3728 sub. 2, appartamento posto al piano rialzato composto da 5 locali oltre servizi e

tratto di terrazzo e annesso locale cantina al seminterrato.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 15/05/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/05/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 309874,14; Importo capitale: € 154937,07; Note: grava sui beni in Calusco D'Adda a catasto al fg. 6 part. 3728 sub. 2 - ipoteca in rinnovazione - formalità di riferimento iscrizione n. 5151 del 2001.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS in data 30/01/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 24683,02; Importo capitale: € 12341,51; Note: grava sui beni in Calusco D'Adda a catasto al fg. 6 part. 3728 sub. 2.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS in data 18/09/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/09/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 29552,94; Importo capitale: € 14776,47; Note: grava sui beni in Calusco D'Adda a catasto al fg. 6 part. 3728 sub. 2.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/04/2011 ai nn. OMISSIS; grava sui beni in Calusco D'Adda a catasto al fg. 6 part. 3728 sub. 2.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/02/2025 ai nn. OMISSIS; grava sui beni in Calusco D'Adda a catasto al fg. 6 part. 3728 sub. 2.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

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 con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Trieste n. 138

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione non risultano gravate dai suddetti pesi.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1000.

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: 471,46. Con riferimento all'esercizio 2024 l'esecutato ha chiuso con un debito di € 1324,68 parzialmente rientrato nel 2025 con due pagamenti e ad oggi permane un debito di € 471,46 per il 2024 oltre alle spese del 2025 non ancora deliberate. Vi sono anche interventi straordinari già eseguiti per la manutenzione di uno scarico ed in programma l'installazione della linea vita (non ancora deliberata)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 143,71 (da amministratore)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Sarà necessario approfondire la questione della creazione della rampa di accesso alla seconda unità immobiliare su area destinata a giardino condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: L'APE è stato redatto nel 2019 e si riferisce ad unica unità immobiliare.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene determinata attraverso la determinazione della superficie commerciale. La superficie commerciale viene calcolata utilizzando la superficie lorda di pavimento opportunamente omogenizzata, come di seguito meglio specificato. La grande terrazza in questo caso specifico, si ritiene equiparabile a lastrico solare. La sottoscritta ritiene di riportare separatamente le superfici delle due unità immobiliari, ma poichè da ultima pratica edilizia risulta autorizzata un'unica unità immobiliare, così come rilevabile anche dalle risultanze catastali, la sottoscritta ritiene corretto procedere a formazione di lotto unico.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione U.I. 1	sup lorda di pavimento	97,00	1,00	97,00
balcone 1	sup lorda di pavimento	4,90	0,33	1,62
balcone 2	sup lorda di pavimento	4,90	0,33	1,62
abitazione U.I. 2	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
balcone 3	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
balcone 4	sup lorda di pavimento	3,80	0,33	1,25
Terrazzo	sup lorda di pavimento	74,00	0,15	11,10
cantina	sup lorda di pavimento	10,00	0,33	3,30
		267,60		184,87

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:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Calusco D'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 840

Valore di mercato max (€/mq): 1050

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerata la disposizione planimetrica, la consistenza e le caratteristiche proprie delle unità immobiliari in oggetto, la sottoscritta può affermare che sarebbe auspicabile non ricorrere a divisione prima della messa in conformità edilizia.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dall'esecutato e famiglia

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore al m2 degli immobili viene desunto dall'indicazione riportata dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2024 semestre 2 (ultima quotazione disponibile), il Listino Prezzi immobili FIMAA 2023 e "Valore Case e Terreni Osservatorio 2023", nonché dalle indicazioni ottenute da operatori immobiliari della zona e per comparazione con immobili dalle caratteristiche simili. Il criterio di stima considera aspetti quali l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, ovvero aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso sia del singolo bene.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Calusco D'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito/Osservatorio Immobiliare della provincia di Bergamo;

Altre fonti di informazione: listini prezzi

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento con cantina. Abitazione di tipo economico [A3]

Calusco D'adda (BG), Via Trieste n. 138

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 171.929,10.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione U.I. 1	97,00	€ 930,00	€ 90.210,00
balcone 1	1,62	€ 930,00	€ 1.506,60
balcone 2	1,62	€ 930,00	€ 1.506,60

abitazione U.I. 2	67,00	€ 930,00	€ 62.310,00
balcone 3	1,98	€ 930,00	€ 1.841,40
balcone 4	1,25	€ 930,00	€ 1.162,50
Terrazzo	11,10	€ 930,00	€ 10.323,00
cantina	3,30	€ 930,00	€ 3.069,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 171.929,10
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 171.929,10
Valore corpo			€ 171.929,10
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 171.929,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 171.929,10

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	184,87	€ 171.929,10	€ 171.929,10

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 25.789,37
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale circa:	€ 3.450,00
arrotondamento	€ -89,74
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 142.600,00
Valore diritto e quota	€ 142.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 142.600,00
---	--------------

Allegati

- all. 1 (a,b) - documentazione catastale
- all. 2 - documentazione edilizia
- all. 3 - planimetria
- all. 4 (a,b) - documenti anagrafe
- all. 5 - dichiarazione invio alle parti
- all. 6 - check list
- all. 7 - bando di vendita - succinta
- all. 8 - relazione privacy
- all. 9 - foto e planimetria zip
- all. 10 - sunto dati catastali rtf

27-05-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Diana Scudeletti