

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 137/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa LAURA DE SIMONE



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Danesi  
**Codice fiscale:** DNSFBA67D13A794F  
**Studio in:** Via Tonale 250 - 24060 Endine Gaiano  
**Telefono:** 035 825323  
**Fax:** 035 827799  
**Email:** [architetto.danesi@gmail.com](mailto:architetto.danesi@gmail.com)  
**Pec:** [fabio.danesi@archiworldpec.it](mailto:fabio.danesi@archiworldpec.it)

Beni in **Caravaggio (BG)**  
Località/Frazione

## INDICE

### Lotto: 001 - appartamento con autorimessa

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa LAURA DE SIMONE

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12-12-2023 alle 10.30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Intervento:** Agenzia delle Entrate - Riscossione

**Legale Creditore Intervento:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Danesi

**Data nomina:** 07-06-2023

**Data giuramento:** 09-06-2023

**Data sopralluogo:** 06-10-2023

**Cronologia operazioni peritali:** Il CTU, a seguito del giuramento, ha contattato gli esecutati e ha effettuato il sopralluogo presso i luoghi oggetto della presente procedura esecutiva

## Beni in Caravaggio (BG)

**Lotto: 001 - appartamento con autorimessa****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** Appartamento con autorimessa.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari:**

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

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, nato a OMISSIS (PA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS - Proprietà 1/2 OMISSIS, nata a OMISSIS (MI) il OMISSIS, c.f. OMISSIS - Proprietà 1/2, foglio 54, particella 12111, subalterno 13, scheda catastale Protocollo n. BG0277042 del 06/12/2006, indirizzo via Spartaco n. 69, scala A, piano 1, comune Caravaggio, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 78 mq; Totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita € 371,85

**Derivante da:** Atto del 16/02/2007, Pubblico Ufficiale [REDACTED], Sede OMISSIS (BG), Repertorio n. 68923 - COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. 6693.1/2007, Reparto PI di Bergamo, in atti da 26/02/2007

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** Al subalterno 13 compete la quota parte del mappale 12111 sub 1 (BCNC costituito da ingresso carrale, scivolo, corsello, scale di emergenza, locale autoclave, zona contatori, aree a parcheggio) comune a tutti i subalterni, e la quota parte del mappale 12111 sub 3 (BCNC costituito da ingresso pedonale, atrio, vano scala, ascensore, locale macchina ascensore, locale immondezzaio) comune ai sub 8-9, dal 11 al 20, 701-702. Le tabelle millesimali dell'intero complesso condominiale sono state allegate alla scrittura privata autenticata in data 30/01/2007 al n. 68671 di repertorio notaio [REDACTED], registrata a Treviglio il 1 febbraio 2007 al n. 411 serie T e trascritta a Bergamo il 05/02/2007 ai nn. 7512/4543 e ai nn. 7513/4544.

**Confini:** CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO: altra proprietà, vano scala mappale 12111 sub. 3, altra proprietà, affaccio su via Spartaco

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, nato a OMISSIS (PA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS - Proprietà 1/2 OMISSIS, nata a OMISSIS (MI) il OMISSIS, c.f. OMISSIS - Proprietà 1/2, foglio 54, particella 12111, subalterno 87, scheda catastale Protocollo n. BG0277042 del 06/12/2006, indirizzo via Spartaco n. 69, piano S1, comune Caravaggio, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 20 mq, rendita € 34,40

**Derivante da:** Atto del 16/02/2007, Pubblico Ufficiale [REDACTED], Sede OMISSIS (BG), Repertorio n. 68923 - COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. 6693.1/2007, Reparto PI di Bergamo, In atti

da 26/02/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Al subalterno 87 compete la quota parte del mappale 12111 sub 1 (BCNC costituito da ingresso carrale, scivolo, corsello, scale di emergenza, locale autoclave, zona contatori, aree a parcheggio) comune a tutti i subalterni. Le tabelle millesimali dell'intero complesso condominiale sono state allegate alla scrittura privata autenticata in data 30/01/2007 al n. 68671 di repertorio notaio [REDACTED] registrata a Treviglio il 1 febbraio 2007 al n. 411 serie T e trascritta a Bergamo il 05/02/2007 ai nn. 7512/4543 e ai nn. 7513/4544.

Confini: CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO: corsello, altra proprietà, altra proprietà, altra proprietà

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

Si è rilevata la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è situato in zona semicentrale, ben servita dalle arterie stradali locali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

**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:** scuola dell'infanzia statale (ordinaria), biblioteca comunale (ordinaria)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva naturale Fontanelle Brancaleone.

**Attrazioni storiche:** Santuario di Caravaggio - Santa Maria del fronte.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A35 BreBeMi 6,1 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'appartamento è posto al piano primo di un complesso costituito da quattro piani fuori terra e uno interrato, denominato Condominio Residenza Le Terrazze.

Si accede all'appartamento mediante una scala comune con altre unità immobiliari. Il complesso è dotato di ascensore.

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e n. 2 camere.

L'appartamento è inoltre provvisto di balcone, al quale si accede dalla zona giorno.

Superficie complessiva di circa mq **82,60**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione generale.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a.

	condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: con zanzariere
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: zona giorno, disimpegno e bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: camere
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Ascensore</i>	condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non rilevato</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: predisposizione
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b>

	alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
--	---

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



esterno



zona giorno



bagno



camera





camera 2

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: n. 33/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: demolizione e ricostruzione

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Rilascio in data 22/11/2004 al n. di prot. 29057

Abitabilità/agibilità in data 29/01/2007 al n. di prot. 2606

NOTE: Domanda di agibilità presentata in data 29/01/2007 al Prot. n. 2606. Certificato di agibilità non rilasciato per silenzio assenso

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento con autorimessa.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento con autorimessa.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 56 del 19/12/2019. e pubblicata sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi - n. 22 del 27/05/2020 - VARIANTE N. 2 al PGT
Zona omogenea:	Zone residenziali - Ambito di consolidamento allo stato di fatto
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 31
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:	60%
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	12,50 ml - max 14,00 ml con delibera in caso di Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della Legge 457/78
Volume massimo ammesso:	quello esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento con autorimessa.  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in**

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

Note: si è verificata e si dichiara la regolarità catastale dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/11/2004**. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/11/2004**. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/11/2004**. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/11/2004**. In forza di ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/11/2004**. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/11/2004**. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/11/2004 al 16/02/2007. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/11/2004 al 16/02/2007. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/11/2004 al 16/02/2007. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/11/2004 al 16/02/2007. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/11/2004 al 16/02/2007. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/11/2004 al 16/02/2007. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/02/2007 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**

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 16/02/2007 ai nn. OMISSIS in data 22/02/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca legale concesso con atto ai rogiti di Equitalia Esatri spa -agente della riscossione; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2008 ai nn. OMISSIS in data 09/06/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50593.82; Importo capitale: € 25296.91; Note: L'iscrizione NN 37449/7326 del 09/06/2008 contro OMISSIS, nato a OMISSIS (PA) il OMISSIS c.f. OMISSIS, grava su: - quota di 1/2 di piena proprietà del bene in OMISSIS (BG) identificato catastalmente al foglio 54, mappale 12111 subalterno 13 - quota di 1/2 di piena proprietà del bene in OMISSIS (BG) identificato catastalmente al foglio 54, mappale 12111 subalterno 87 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: agenzia delle entrate - riscossione; A rogito di OMISSIS in data 19/01/2022 ai nn. OMISSIS in data 20/01/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 341621,60; Importo capitale: € 170810,80; Note: L'iscrizione NN 3037/397 del 20/01/2022 contro OMISSIS, nato a OMISSIS (PA) il OMISSIS c.f. OMISSIS, grava su: - quota di 1/2 di piena proprietà del bene in OMISSIS (BG) identificato catastalmente al foglio 54, mappale 12111 subalterno 13 - quota di 1/2 di piena proprietà del bene in OMISSIS (BG) identificato catastalmente al foglio 54, mappale 12111 subalterno 87 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili; A rogito di OMISSIS in data 07/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 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: Appartamento con autorimessa**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Caravaggio (BG),**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non definibili.

**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:** non definibili. Lo scrivente, al fine di individuare le eventuali spese condominiali scadute e insolute alla data della presente perizia, ha inoltrato formale richiesta all'amministratore di condominio [REDACTED] (iscrizione A.N. AMM.I. n. [REDACTED]). In seguito a numerose richieste inevase, lo scrivente è riuscito a contattare il [REDACTED] il quale ha dichiarato di non essere più amministratore del condominio Residenza Le Terrazze, e ha fornito i dati del nuovo amministratore di condominio nominato (Studio Arcadia). Si è quindi proceduto a contattare il nuovo amministratore e a inoltrare formale richiesta allo stesso. Tuttavia il nuovo Amministratore di Condominio ha risposto di non aver ancora ricevuto alcun materiale dal precedente amministratore, e di non essere quindi in possesso dei dati richiesti. Pertanto lo scrivente non ha la possibilità di determinare le eventuali spese condominiali scadute e insolute alla data della presente perizia.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Al subalterno 13 compete la quota parte del mappale 12111 sub 1 (BCNC costituito da ingresso carrale, scivolo, corsello, scale di emergenza, locale autoclave, zona contatori, aree a parcheggio) comune a tutti i subalterni, e la quota parte del mappale 12111 sub 3 (BCNC costituito da ingresso pedonale, atrio, vano scala, ascensore, locale macchina ascensore, locale immondezzaio) comune ai sub 8-9, dal 11 al 20, 701-702. Al subalterno 87 compete la quota parte del mappale 12111 sub 1 (BCNC costituito da ingresso carrale, scivolo, corsello, scale di emergenza, locale autoclave, zona contatori, aree a parcheggio) comune a tutti i subalterni. Le tabelle millesimali dell'intero complesso condominiale sono state allegate alla scrittura privata autenticata in data 30/01/2007 al n. 68671 di repertorio notaio [REDACTED], registrata a TREVIGLIO il 1 febbraio 2007 al n. 411 serie T e trascritta a Bergamo il 05/02/2007 ai nn. 7512/4543 e ai nn. 7513/4544.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'appartamento è posto al piano primo di un immobile dotato di ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non si è rilevata la presenza di particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

**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 si è rilevata la presenza di vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs 42/2004.

**Avvertenze ulteriori:** Non si è rilevata la presenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento con autorimessa

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nella presente sezione sono state inserite le superfici dell'appartamento che si sviluppa al piano primo, compreso il balcone. Il box di proprietà degli esecutati e oggetto della presente procedura esecutiva è stato valorizzato a corpo come accessorio dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00
Balcone	sup lorda di pavimento	6,60	0,33	2,18
		<b>82,60</b>		<b>78,18</b>

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

**Accessori:**

Appartamento con autorimessa  
1. Box

Identificato al n. mappale 12111 sub. 87  
Posto al piano interrato  
Composto da un vano  
Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq mq  
Destinazione urbanistica: Garage

Valore a corpo: € 12000

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile non è comodamente divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Nella valorizzazione dell'immobile sono stati utilizzati i criteri di stima sintetica a vista e di stima sintetica comparativa parametrica semplificata

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Caravaggio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Caravaggio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Omi, anno 2023, semestre 1, comune di Caravaggio, zona periferica/stadio/zona esterna centro storico, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione residenziale, abitazioni civili, stato conservativo normale, valore di mercato: minimo 950 €/mq, massimo 1400 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Altre fonti di informazione: Altre fonti di informazione: F.I.M.A.A. Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia, anno 2022, edizione 28: Comune di Caravaggio, immobili Recenti (5-20 anni): valore minimo 1.200,00 €/mq, valore massimo 1.600,00 €/mq...

**12.3 Valutazione corpi:****Appartamento con autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box Caravaggio (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.634,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano primo	76,00	€ 1.300,00	€ 98.800,00
Balcone	2,18	€ 1.300,00	€ 2.834,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.634,00
Valore corpo			€ 101.634,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 113.634,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.634,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

			<i>dio ponderale</i>	<i>quota</i>
Appartamento con autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	78,18	€ 113.634,00	€ 113.634,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.681,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 107.952,30
Valore diritto e quota	€ 107.952,30

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 107.952,30</b>
---	---------------------

**Allegati**

- 1\_Estratto atto di matrimonio
- 2\_Visura catastale storica
- 3\_Scheda catastale
- 4\_Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- 5\_Atto di compravendita
- 6\_Documentazione Fotografica
- 7\_Dichiarazione Amministratore di Condominio

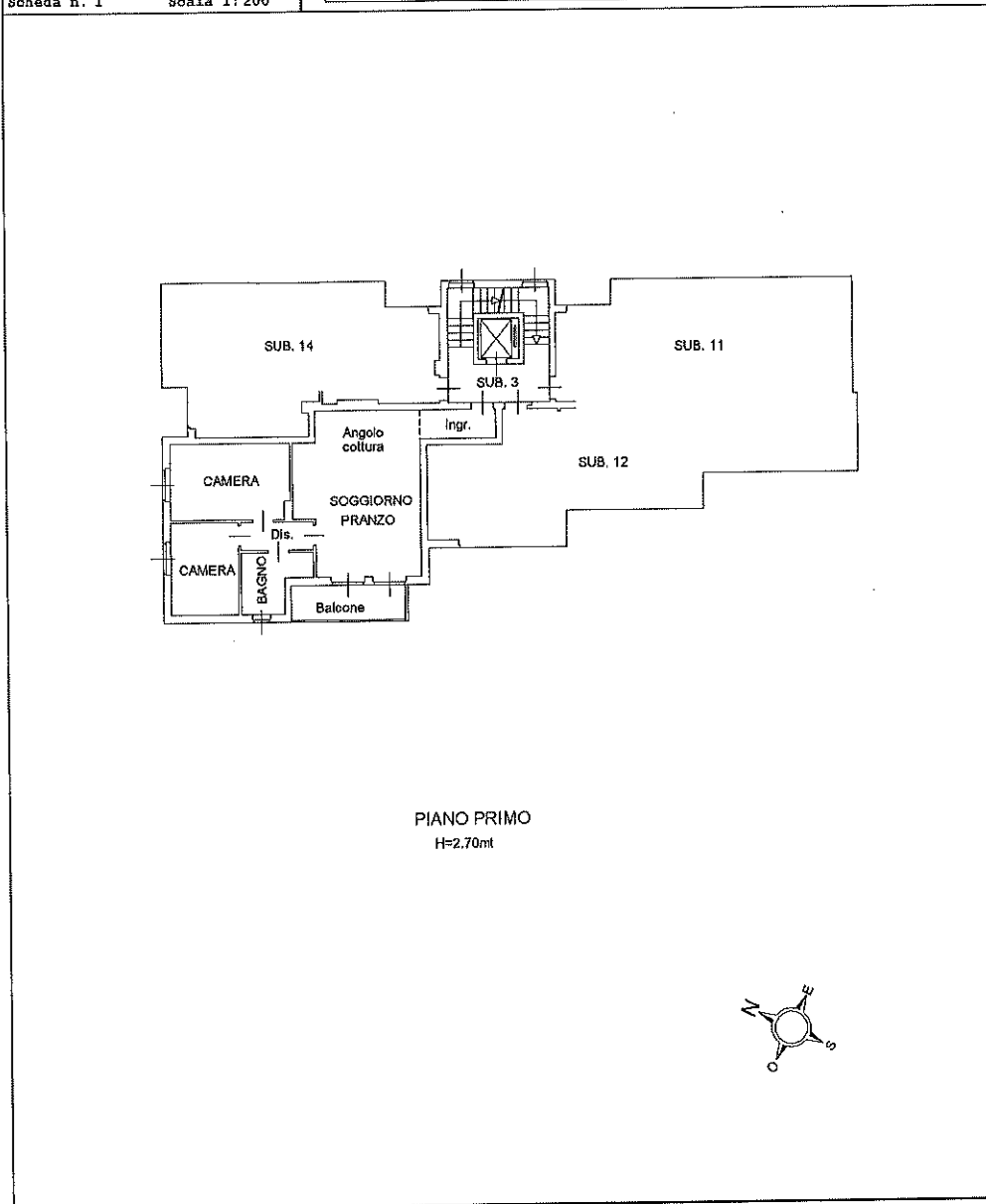
18-10-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Fabio Danesi**

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0277042 del 06/12/2006		<b>Allegato 3</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di Caravaggio		
Via Spartaco		civ. 69
<b>Identificativi Catastali:</b>		<b>Compilata da:</b>
Sezione:		[REDACTED]
Foglio: 54		Iscritto all'albo:
Particella: 12111		Architetti
Subalterno: 13		Prov. Bergamo
		N. 172

Scheda n. 1      Scala 1:200



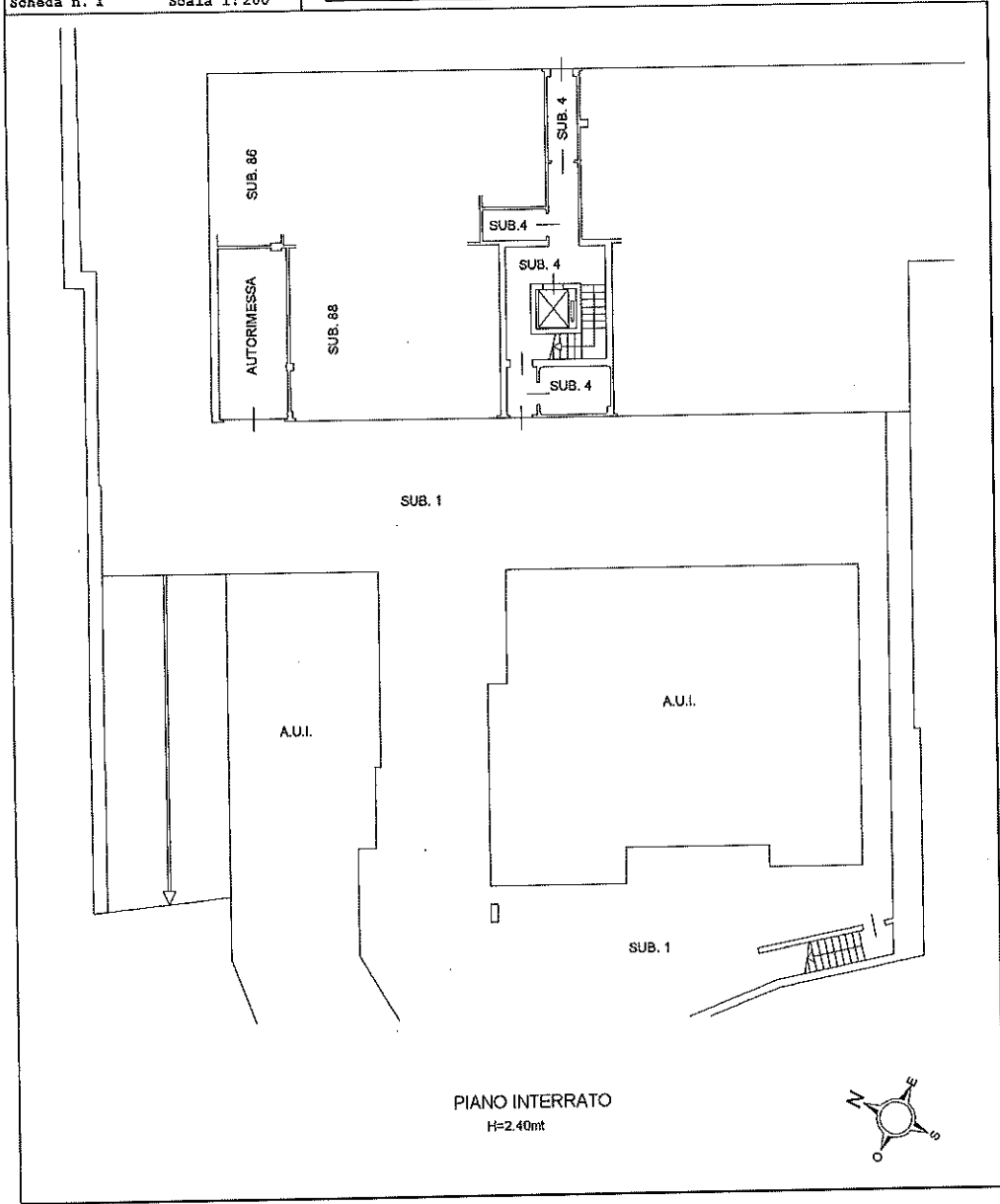
mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/05/2023 - Comune di CARAVAGGIO(B731) - < Foglio 54 - Particella 12111 - Subalterno 13 >  
VIA SPARTACO n. 69 - Scala Piano 1

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0277042 del 06/12/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Caravaggio	
Via Spartaco	civ. 69
Identificativi Catastali:	Completata da: [REDACTED]
Sezione:	Iscritta all'albo:
Foglio: 54	Architetti
Particella: 12111	Prov. Bergamo
Subalterno: 87	N. 172

Scheda n. 1      Scala 1:200



part. 01

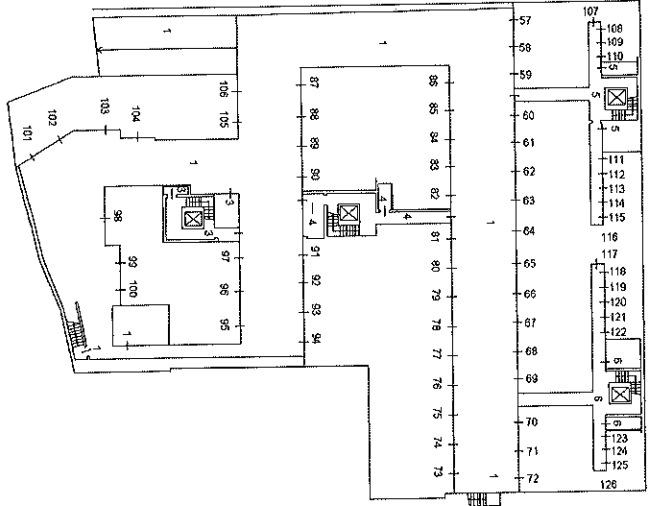
Carasto dei Fabbricati - Situazione al 11/05/2023 - Comune di CARAVAGGIO(B731) - < Foglio 54 - Particella 12111 - Subalterno 87 >  
VIA SPARTACO n. 69 Piano S1



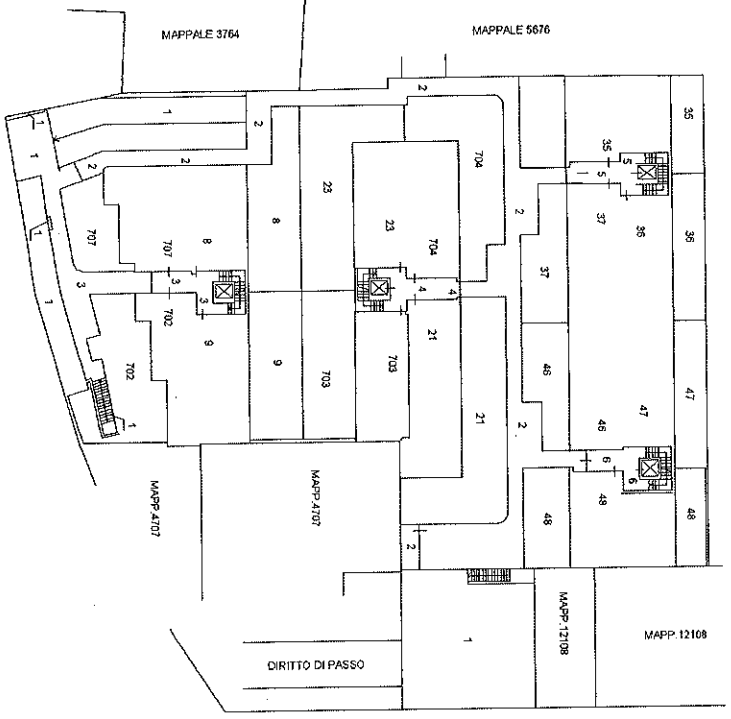
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Bergamo

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Completato da: [REDACTED]	Iscritto all'Albo: Architetti	Prov. [REDACTED]
Comune di Caravaggio	Sezione: [REDACTED]	Foglio: 54	Protocollo n. BG0079407 del 13/05/2021
Dimostrazione grafica dei subalterni		Particella: 12111	del [REDACTED] Scala 1 : 500

**Allegato 4**

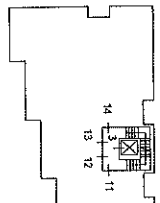
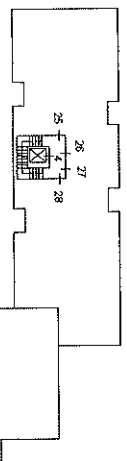
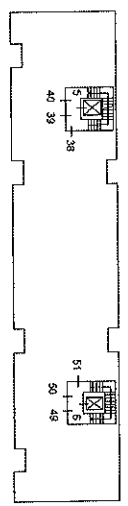


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

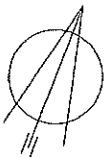


PIANO TERRA

VIA SPARINACO



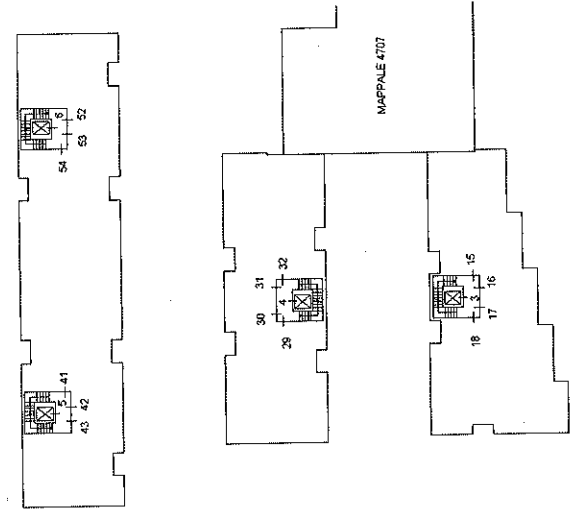
PIANO PRIMO



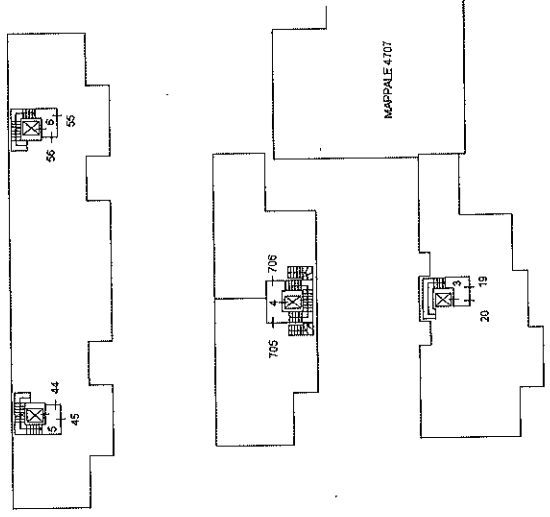
Nord

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Bergamo

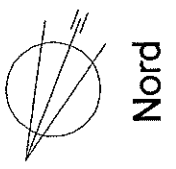
ELABORATO PLANIMETRICO	Compiato da	Iscritto all'albo: Architetti	Prov.	N.
Comune di Caravaggio	Sezione:	Foglio: 54	Protocollo n. BG0079407	del 13/05/2021
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del		
		Scala 1 : 500		



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Nord