

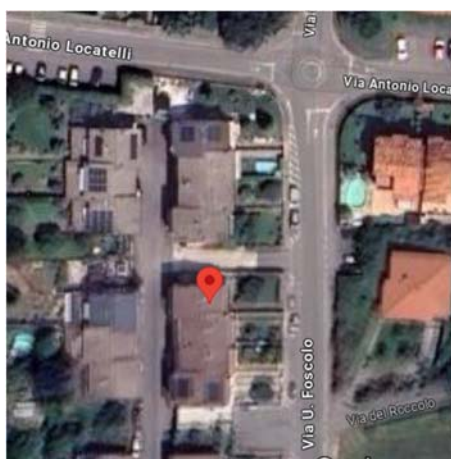
# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 633/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Andrea Colori  
**Codice fiscale:** CLRNDR72A27A794F  
**Studio in:** Via Roma 86 - Ponte S. Pietro  
**Telefono:** 035612296  
**Fax:** 035612296  
**Email:** arch.andreacolori@gmail.com  
**Pec:** andrea.colori@archiworldpec.it

Beni in **Boltiere (BG)**  
Località/Frazione  
Via Ugo Foscolo, 27

## INDICE

### Lotto: 001 - APPARTAMENTO IN VILLA ed AUTORIMESSA

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1 .....	5
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1 .....	6
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.....	9
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	10
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	11
Corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1 .....	11
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.....	11
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1 .....	11
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.....	12
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	12
Corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1 .....	12
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.....	12
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	13
Corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1 .....	13
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.....	13
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	13
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	14
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	14
Corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1 .....	14
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.....	15
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	15
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	15
Corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1 .....	15
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.....	15
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	15

Criterio di stima .....	15
Fonti d'informazione .....	16
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRÌ

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 06-06-2024 alle 09.45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Intervenuto:** [REDACTED]

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Andrea Colori

**Data nomina:** 29-01-2024

**Data giuramento:** 31-01-2024

**Data sopralluogo:** 05-03-2024

Beni in **Boltiere (BG)**  
Via Ugo Foscolo, 27

## **Lotto: 001 - APPARTAMENTO IN VILLA ed AUTORIMESSA**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Ugo Foscolo, 27**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali ulteriori comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 4, particella 1640, subalterno 1, indirizzo VIA UGO FOSCOLO, 27, piano S1 - T - 1, comune BOLTIERE, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 VANI, superficie 139 MQ, rendita € 464,81

Confini: Confini, della villetta e dell'annessa area, nell'insieme in senso orario da nord: da un lato scivolo di accesso alle autorimesse, ad ovest corsello comune, altra proprietà a sud ed infine a est strada comunale. Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto

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

C'è corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Via Ugo Foscolo, 27**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali ulteriori comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 4, particella 1640, subalterno 2, indirizzo VIA UGO FOSCOLO, 27, piano S1, comune BOLTIERE, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 MQ, superficie 18 MQ, rendita € 30,37

**Confini:** Confini, dell'autorimessa, in senso orario da nord: da un lato contro terra e scivolo di accesso alle autorimesse, ad ovest corsello comune, a sud ed a est area di proprietà (appartamento). Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto

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

C'è corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Brembate, Verdellino.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS PER COLLEGAMENTO ALLA PROVINCIA DI BG poche centinaia di metri

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1**

il mappale 1640 sub.1, corrispondente all'unità immobiliare a destinazione residenziale, identifica due vani di cantina al piano interrato, un vano (soggiorno), cucina, bagno, disimpegno e balcone al piano terreno e tre vani (camere), bagno, disimpegno e balcone al primo piano;

L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione

Superficie complessiva di circa mq **298,00**

E' posto al piano: INTERRATO, TERRA E PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1980

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:** ottimo

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in ottimo stato manutentivo e non presenta interventi da effettuare a breve salvo la manutenzione ordinaria

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>misto acciaio-c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>laterizio</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antifurto</i>	condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>ventilatori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità</b>

<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</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>	1980
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	AUTONOMO
<i>Stato impianto</i>	FUNZIONANTE
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI







Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **AUTORIMESSA - SUB. 2**

Il mappale 1640 sub.2, identifica un'autorimessa al piano interrato.  
L'autorimessa non ha diretto accesso all'abitazione ma è ubicata accanto alla porta d'accesso nell'interrato

E' posto al piano: INTERRATO,  
L'edificio è stato costruito nel: 1980  
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.30  
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:** ottimo

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in ottimo stato manutentivo e non presenta interventi da effettuare a breve salvo la manutenzione ordinaria

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1980
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### **Abitazione in villini [A7] sito in Via Ugo Foscolo, 27**

**Numero pratica: 167**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE DUE VILLETTE A SCHIERA E DUE PALAZZINE 2° LOTTO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/01/1979 al n. di prot. 140

Rilascio in data 22/02/1979 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1

#### **Abitazione in villini [A7] sito in Via Ugo Foscolo, 27**

**Numero pratica: 201**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE ALLA PRATICA 167

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/05/1980 al n. di prot. 1004

Rilascio in data 03/06/1980 al n. di prot. 201

**Dati precedenti relativi ai corpi:** UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1

#### **Abitazione in villini [A7] sito in Via Ugo Foscolo, 27**

**Numero pratica: 138**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE RECINZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/06/1980 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1

#### **Garage o autorimessa [G] sito in Via Ugo Foscolo, 27**

**Numero pratica: 167**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE DUE VILLETTE A SCHIERA E DUE PALAZZINE 2° LOTTO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/01/1979 al n. di prot. 140

Rilascio in data 22/02/1979 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA - SUB. 2

#### **Garage o autorimessa [G] sito in Via Ugo Foscolo, 27**

**Numero pratica: 201**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE ALLA PRATICA 167

Oggetto: variante  
 Presentazione in data 07/05/1980 al n. di prot. 1004  
 Rilascio in data 03/06/1980 al n. di prot. 201  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA - SUB. 2

**Garage o autorimessa [G] sito in Via Ugo Foscolo, 27**

**Numero pratica: 138**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE RECINZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/06/1980 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA - SUB. 2

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Ugo Foscolo, 27**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL DISIMPEGNO NELLA ZONA NOTTE NON E' RAPPRESENTATO SULLE TAVOLE PRESENTI IN COMUNE, INOLTRE SULLA PLANIMETRIA GENERALE ALLEGATA ALLA PRA PRATICA EDILIZIA E' PRESENTE UNA SCALA ESTERNA CHE CONSENTE LA COMUNICAZIONE TRA INTERRATO E PIANO TERRA; INOLTRE C'E' UNA PERGOLA IN LEGNO SUL LATO NORD DI CUI NON E' PRESENTE LA RELATIVA PRATICA/AUTORIZZAZIONE COMUNALE

Regolarizzabili mediante: SANATORIA EDILIZIA

Descrizione delle opere da aggiornare: TAVOLE GRAFICHE

Oneri di regolarizzazione	
DIRITTI DI SEGRETERIA, PRATICA EDILIZIA E OBLAZIONE	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: PICCOLE DIFFORMITA' EDILIZIE

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Terno d'Isola; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Via Ugo Foscolo, 27**

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

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Terno d'Isola; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Ugo Foscolo, 27**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	N° 47 DEL 19/10/2022
Zona omogenea:	RESIDENZIALE ESISTENTE
Norme tecniche di attuazione:	ART. 12
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	N° 31 DEL 29/07/2022
Zona omogenea:	RESIDENZIALE ESISTENTE
Norme tecniche di attuazione:	ART. 12
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.**  
**Garage o autorimessa [G] sito in Via Ugo Foscolo, 27**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	N° 47 DEL 19/10/2022
Zona omogenea:	RESIDENZIALE ESISTENTE
Norme tecniche di attuazione:	ART. 12
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	N° 31 DEL 29/07/2022
Zona omogenea:	RESIDENZIALE ESISTENTE
Norme tecniche di attuazione:	ART. 12
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	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: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1.**  
**Abitazione in villini [A7] sito in Via Ugo Foscolo, 27**

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

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.**  
**Garage o autorimessa [G] sito in Via Ugo Foscolo, 27**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/06/1996 al 25/06/2010. 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 . 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.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/06/1996 al 25/06/2010. 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 . 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.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA - SUB. 2

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 25/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 250000; Note: Mutuo surrogato in favore di ██████████ in forza di atto ██████████ in data 12/11/2015 rep 3116 annotato in data 26/01/2016 ai n 2492/413.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/11/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 144000; Importo capitale: € 80000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 248228,60; Importo capitale: € 124114,30.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/01/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 25/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 250000; Note: Mutuo surrogato in favore di ██████████ in forza di atto ██████████ in data 12/11/2015 rep 3116 annotato in data 26/01/2016 ai n 2492/413.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/11/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 144000; Importo capitale: € 80000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 248228,60; Importo capitale: € 124114,30.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/01/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA - SUB. 2

**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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1

**Abitazione in villini [A7] sito in Boltiere (BG), Via Ugo Foscolo, 27**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** CIRCA 250 EURO /ANNO.

**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:** CIRCA 400 €.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**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

**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA - SUB. 2

**Garage o autorimessa [G] sito in Boltiere (BG), Via Ugo Foscolo, 27**

**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:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**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:** UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
S.U. - superficie utile residenziale	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
terrazzi	sup lorda di pavimento	13,00	0,25	3,25
S.N.R. - superficie non residenziale - interrato	sup lorda di pavimento	40,00	0,70	28,00
area esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	130,00	0,10	13,00
		<b>298,00</b>		<b>159,25</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

**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA - SUB. 2

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

NON RISULTA DIVISIBILE

### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1**

**Abitazione in villini [A7] sito in Boltiere (BG), Via Ugo Foscolo, 27**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2**

**Garage o autorimessa [G] sito in Boltiere (BG), Via Ugo Foscolo, 27**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **12.1 Criterio di stima:**

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo

conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Boltiere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: comune di Boltiere e zone limitrofe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200 €/MQ.

## 12.3 Valutazione corpi:

### UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1. Abitazione in villini [A7] Boltiere (BG), Via Ugo Foscolo, 27

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 183.137,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
S.U. - superficie utile residenziale	115,00	€ 1.150,00	€ 132.250,00
terrazzi	3,25	€ 1.150,00	€ 3.737,50
S.N.R. - superficie non residenziale - interrato	28,00	€ 1.150,00	€ 32.200,00
area esterna esclusiva	13,00	€ 1.150,00	€ 14.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 183.137,50
Valore corpo			€ 183.137,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 183.137,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 183.137,50

### AUTORIMESSA - SUB. 2. Garage o autorimessa [G] Boltiere (BG), Via Ugo Foscolo, 27

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 10.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 10.000,00
Valore corpo			€ 10.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.000,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1	Abitazione in villini [A7]	159,25	€ 183.137,50	€ 183.137,50



AUTORIMESSA - SUB. 2	Garage o autorimessa [G]	0,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
----------------------	--------------------------	------	-------------	-------------

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 19.313,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
arrotondamento	€ -923,75
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 170.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>170.000,00</b>
---	---------------------

**Allegati**

ALL. 1 DOC. FOTO\_PLANIMETRIE\_VISURE\_CATASTALI  
 ALL. 2 PRATICHE EDILIZIE  
 ALL. 3 IDENTIFICATIVI CATASTALI  
 ALL. 4 SUCCINTA  
 ALL. 5 PERIZIA PRIVACY  
 ALL. 6 SCHEDA DI CONTROLLO

09-07-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Andrea Colori**