

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 285/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Alessandra Morri  
**Codice fiscale:** MRRLSN64R68F205Y  
**Partita IVA:** 03762100166  
**Studio in:** via C. Baioni 20/F - 24123 Bergamo  
**Telefono:** 035240110  
**Email:** info@am10.it  
**Pec:** alessandra.morri@archiworldpec.it

Beni in **Costa Di Mezzate (BG)**

Località/Frazione

Via San Giorgio 13B

**INDICE****Lotto: 001 - Abitazione, cantina e box**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: Abitazione sub 31 .....	5
Corpo: Cantina sub 32 .....	5
Corpo: Autorimessa sub 8 .....	6
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: Abitazione sub 31 .....	6
Corpo: Cantina sub 32 .....	9
Corpo: Autorimessa sub 8 .....	10
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	11
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	14
Corpo: Abitazione sub 31 .....	14
Corpo: Cantina sub 32 .....	15
Corpo: Autorimessa sub 8 .....	15
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	15
Corpo: Abitazione sub 31 .....	15
Corpo: Cantina sub 32 .....	15
Corpo: Autorimessa sub 8 .....	15
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	15
Corpo: Abitazione sub 31 .....	15
Corpo: Cantina sub 32 .....	15
Corpo: Autorimessa sub 8 .....	15
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	16
Corpo: Abitazione sub 31 .....	16
Corpo: Cantina sub 32 .....	16
Corpo: Autorimessa sub 8 .....	16
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	16
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	17
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	18
Corpo: Abitazione sub 31 .....	18

Corpo: Cantina sub 32 .....	19
Corpo: Autorimessa sub 8 .....	19
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>20</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>20</b>
Corpo: Abitazione sub 31 .....	20
Corpo: Cantina sub 32 .....	20
Corpo: Autorimessa sub 8 .....	20
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>20</b>
Criterio di stima .....	20
Fonti d'informazione .....	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Alessandra Morri

Beni in **Costa Di Mezzate (BG)**  
Via San Giorgio 13B

## **Lotto: 001 - Abitazione, cantina e box**

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

**Identificativo corpo: Abitazione sub 31.**

sito in Via San Giorgio 13B

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: In merito allo Stato Civile, il Comune di Costa di Mezzate riferisce che, essendo straniero, l'atto di matrimonio non risulta essere trascritto nei registri di stato civile.

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 5, particella 1230, subalterno 31, scheda catastale SI, indirizzo VIA S. GIORGIO N. 13, piano 3, comune COSTA DI MEZZATE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 87 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 85 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 482,89

Derivante da: Atto del 09/04/2021 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MARTINENGO (BG) Repertorio n. 68333 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14642.1/2021 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 13/04/2021

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

L'atto di pignoramento riporta 2 immobili identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 5 Mapp.le 1230 Sub 30 cat A/2 e Fg. 5 Mapp.le 1230 Sub 8 cat C/6. Si precisa che è stata depositato l'aggiornamento della scheda catastale, quindi è stato Soppresso il Sub 30 e Costituito il Sub 31 (abitazione) e Sub 32 (cantina).

**Identificativo corpo: Cantina sub 32.**

sito in Via San Giorgio 13B

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: In merito allo Stato Civile, il Comune di Costa di Mezzate riferisce che, essendo straniero, l'atto di matrimonio non risulta essere trascritto nei registri di stato civile.

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 5, particella 1230, subalterno 32, scheda catastale SI, indirizzo VIA S. GIORGIO N. 13, piano T, comune COSTA DI MEZZATE, categoria C/2, classe 1, consistenza 2 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 2 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 3,00

Derivante da: Atto del 09/04/2021 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MARTINENGO (BG) Repertorio n. 68333 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14642.1/2021 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 13/04/2021

**Identificativo corpo: Autorimessa sub 8.**

sito in Via San Giorgio 13B

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: In merito allo Stato Civile, il Comune di Costa di Mezzate riferisce che, essendo straniero, l'atto di matrimonio non risulta essere trascritto nei registri di stato civile.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 5, particella 1230, subalterno 8, scheda catastale SI, indirizzo via vicin. dello schiavo SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE, categoria C/6, classe U, consistenza 17 mq, superficie 18 mq, rendita € Euro 21,95

Derivante da: Atto del 09/04/2021 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MARTINENGO (BG) Repertorio n. 68333 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14642.1/2021 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 13/04/2021

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

L'atto di pignoramento riporta 2 immobili identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 5 Mapp.le 1230 Sub 30 cat A/2 e Fg. 5 Mapp.le 1230 Sub 8 cat C/6. Si conferma la corrispondenza del Subalterno 8 della Perizia con l'atto di Pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**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: di cui al corpo **Abitazione sub 31**

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terzo di un Condominio in via San Giorgio 13/B, nel Comune di Costa di Mezzate.

L'appartamento, è internamente composta da ingresso con due ripostigli, cucina separata, soggiorno, due camere, un bagno e un balcone con accesso dalla cucina e dal soggiorno.

All'unità residenziale si accede tramite scala o ascensore condominiale.

L'accesso all'edificio è unico dall'esterno.

I pavimenti dell'appartamento e i rivestimenti di cucina e bagno sono in ceramica.

I serramenti esterni sono in legno con avvolgibili manuali.

Il riscaldamento è ad aria e condominiale (con controsoffitto nella zona ingresso/corridoio). Inoltre è presente l'impianto di condizionamento con split. Si precisa che gli impianti non sono stati verificati. Si precisa che è presente una servitù ENEL, come indicato nell'atto di compravendita. L'unità immobiliare confina con altre unità immobiliari e il vano scale/ascensore condominiale. Dalle pratiche edilizie visionate presso il Comune di Costa di Mezzate, l'unità immobiliare è identificata nella Palazzina B appartamento 12.

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2023

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

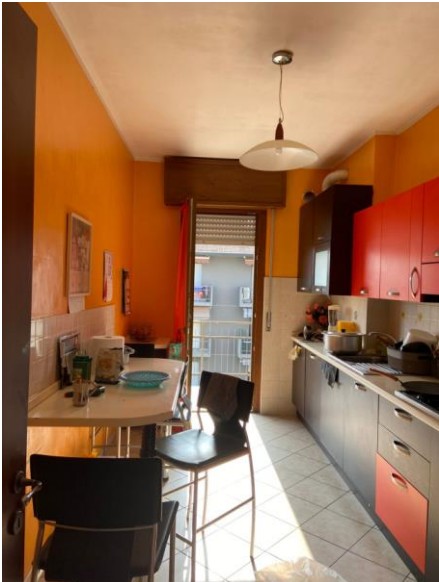
**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile, alla data del sopralluogo del 19/07/2024, è in buone condizioni. Si precisa che sono stati realizzati i lavori edili con il Superbonus 110 (non sono stati verificati quali lavori realmente realizzati), è presente il cappotto. Inoltre si segnala la presenza di un cortile (identificata catastalmente al Fg. 5 Mapp.le 49 - CORTE URBAN)

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	Si precisa che l'impianto elettrico non è stato verificato
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ad aria
Note	Si precisa che l'impianto di riscaldamento non è stato verificato
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Si precisa che l'ascensore non è stato verificato
Esistenza carri ponte	NO









Descrizione: di cui al corpo **Cantina sub 32**

Trattasi di unità immobiliare ad uso cantina, posta al piano terra di un Condominio in via San Giorgio 13/B, nel Comune di Costa di Mezzate.

La cantina/locale deposito, è uno spazio unico con porta di accesso di circa 1,7 mq

All'unità si accede tramite atrio condominiale

L'accesso all'edificio è unico dall'esterno.

Si precisa che gli impianti non sono stati verificati.

Si precisa che è presente una servitù ENEL, come indicato nell'atto di compravendita.

Alla data del sopralluogo del 19/07/2024 erano presenti beni mobili.

Superficie complessiva di circa mq **2,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2023

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile, alla data del sopralluogo del 19/07/2024, è in buone condizioni. Si precisa che sono stati realizzati i lavori edili con il Superbonus 110 (non sono stati verificati quali lavori realmente realizzati), è presente il cappotto. Inoltre si segnala la presenza di un cortile (identificata catastalmente al Fg. 5 Mapp.le 49 - CORTE URBAN)

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	Si precisa che l'impianto elettrico non è stato verificato
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Si precisa che l'ascensore non è stato verificato
Esistenza carri ponte	NO



Descrizione: di cui al corpo **Autorimessa sub 8**

Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa, posta al piano terra di un Condominio in via San Giorgio 13/B, nel Comune di Costa di Mezzate.

L'autorimessa, è uno spazio unico con saracinesca con apertura manuale e con una superficie di circa 18 mq.

All'unità residenziale si accede dal cortile esterno.

Si precisa che gli impianti non sono stati verificati.

Si precisa che è presente una servitù ENEL, come indicato nell'atto di compravendita.

Alla data del sopralluogo del 19/07/2024 erano presenti beni mobili.

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2023

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile, alla data del sopralluogo del 19/07/2024, è in buone condizioni. Si precisa che sono stati realizzati i lavori edili con il Superbonus 110 (non sono stati verificati quali lavori realmente realizzati), è presente il cappotto. Inoltre si segnala la presenza di un cortile (identificata catastalmente al Fg. 5 Mapp.le 49 - CORTE URBAN)

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	Si precisa che l'impianto elettrico non è stato verificato



**3. PRATICHE EDILIZIE**

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N. 16/73**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: licenza di costruire  
Per lavori: REALIZZAZIONE RECINZIONE  
Presentazione in data 22/06/1973 al n. di prot.  
Rilascio in data 29/08/1973 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 31

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N. 16/73**

Per lavori: COSTRUZIONE DI SEI FABBRICATI

Presentazione in data 27/06/1973 al n. di prot. 931

Rilascio in data 06/10/1973 al n. di prot. 931

Abitabilità/agibilità in data 28/05/1976 al n. di prot.

NOTE: La richiesta di agibilità è stata presentata in data 15-05-1976. Si precisa che è stato redatto un impegno unilaterale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte della società " OMISSIS."

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 31

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N. 16/73**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: licenza di costruire

Per lavori: costruzione di una cabina elettrica

Presentazione in data 21/02/1975 al n. di prot. 234

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 31

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: CILAS**

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: OPERE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Presentazione in data 22/12/2021 al n. di prot. 9927

NOTE: CILAS VARIANTE - prot. n. 10720 del 18/12/2023 FINE LAVORI prot. n. 403 del 15/01/2024

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 31

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: SCIA**

Per lavori: OPERE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 22/12/2021 al n. di prot. 9928

NOTE: SCIA IN VARIANTE prot. n. 10675 del 14-12-2023 FINE LAVORI SCIA prot. n. 404 del 15-01-2024

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 31

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: SCIA IN SANATORIA**

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 20/12/2021 al n. di prot. 9856

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 31

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: CILAS**

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: OPERE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Presentazione in data 22/12/2021 al n. di prot. 9927

NOTE: CILAS VARIANTE - prot. n. 10720 del 18/12/2023 FINE LAVORI prot. n. 403 del 15/01/2024

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina sub 32

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N. 16/73**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: licenza di costruire  
Per lavori: REALIZZAZIONE RECINZIONE  
Presentazione in data 22/06/1973 al n. di prot.  
Rilascio in data 29/08/1973 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina sub 32

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N. 16/73**

Per lavori: COSTRUZIONE DI SEI FABBRICATI  
Presentazione in data 27/06/1973 al n. di prot. 931  
Rilascio in data 06/10/1973 al n. di prot. 931  
Abitabilità/agibilità in data 28/05/1976 al n. di prot.

NOTE: La richiesta di agibilità è stata presentata in data 15-05-1976. Si precisa che è stato redatto un impegno unilaterale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte della società " OMISSIS."

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina sub 32

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N. 16/73**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: licenza di costruire  
Per lavori: costruzione di una cabina elettrica  
Presentazione in data 21/02/1975 al n. di prot. 234

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina sub 32

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: CILAS**

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: OPERE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA  
Presentazione in data 22/12/2021 al n. di prot. 9927

NOTE: CILAS VARIANTE - prot. n. 10720 del 18/12/2023 FINE LAVORI prot. n. 403 del 15/01/2024

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina sub 32

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: SCIA**

Per lavori: OPERE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 22/12/2021 al n. di prot. 9928

NOTE: SCIA IN VARIANTE prot. n. 10675 del 14-12-2023 FINE LAVORI SCIA prot. n. 404 del 15-01-2024

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina sub 32

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: SCIA IN SANATORIA**

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 20/12/2021 al n. di prot. 9856

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina sub 32

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: CILAS**

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: OPERE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA  
Presentazione in data 22/12/2021 al n. di prot. 9927

NOTE: CILAS VARIANTE - prot. n. 10720 del 18/12/2023 FINE LAVORI prot. n. 403 del 15/01/2024

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa sub 8

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N. 16/73**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: licenza di costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE RECINZIONE  
Presentazione in data 22/06/1973 al n. di prot.  
Rilascio in data 29/08/1973 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa sub 8

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N. 16/73**

Per lavori: COSTRUZIONE DI SEI FABBRICATI

Presentazione in data 27/06/1973 al n. di prot. 931

Rilascio in data 06/10/1973 al n. di prot. 931

Abitabilità/agibilità in data 28/05/1976 al n. di prot.

NOTE: La richiesta di agibilità è stata presentata in data 15-05-1976. Si precisa che è stato redatto un impegno unilaterale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte della società " OMISSIS."

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa sub 8

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N. 16/73**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: licenza di costruire

Per lavori: costruzione di una cabina elettrica

Presentazione in data 21/02/1975 al n. di prot. 234

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa sub 8

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: CILAS**

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: OPERE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Presentazione in data 22/12/2021 al n. di prot. 9927

NOTE: CILAS VARIANTE - prot. n. 10720 del 18/12/2023 FINE LAVORI prot. n. 403 del 15/01/2024

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa sub 8

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: SCIA**

Per lavori: OPERE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 22/12/2021 al n. di prot. 9928

NOTE: SCIA IN VARIANTE prot. n. 10675 del 14-12-2023 FINE LAVORI SCIA prot. n. 404 del 15-01-2024

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa sub 8

sito in **Via San Giorgio 13B**

**Numero pratica: SCIA IN SANATORIA**

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 20/12/2021 al n. di prot. 9856

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa sub 8

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione sub 31.**

sito in **Via San Giorgio 13B**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna, nello specifico la dimensione dei ripostigli è leggermente differente, non è presente un tavolato divisorio tra soggiorno e disimpegno ed infine il soggiorno è separato dal ingresso mediante un muretto e non un tavolato come indicato nelle concessioni. Da verificare la corretta dimensione del bagno.

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: Cantina sub 32.**  
**sito in Via San Giorgio 13B**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverso posizionamento del locale cantina.  
Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: Autorimessa sub 8.**  
**sito in Via San Giorgio 13B**

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

Note: Si precisa che è presente un pilastro aderente alla parete all'ingresso del box.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione sub 31.**  
**sito in Via San Giorgio 13B**

**Identificativo corpo: Cantina sub 32.**  
**sito in Via San Giorgio 13B**

**Identificativo corpo: Autorimessa sub 8.**  
**sito in Via San Giorgio 13B**

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione sub 31.**  
**sito in Via San Giorgio 13B**

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

Note: Si precisa che è stata depositato l'aggiornamento della scheda catastale.

**Identificativo corpo: Cantina sub 32.**  
**sito in Via San Giorgio 13B**

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

Note: L'atto di pignoramento riporta 2 immobili identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 5 Mapp.le 1230 Sub 30 cat A/2 e Fg. 5 Mapp.le 1230 Sub 8 cat C/6. Si precisa che è stata depositato l'aggiornamento della scheda catastale, quindi è stato Soppresso il Sub 30 e Costituito il Sub 31 (abitazione) e Sub 32 (cantina).

**Identificativo corpo: Autorimessa sub 8.**  
**sito in Via San Giorgio 13B**

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

Note: Si precisa che è presente un pilastro aderente alla parete all'ingresso del box.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/06/2002 al 29/10/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita indicato nella Certificazione Notarile

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/10/2010 al 09/04/2021. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita indicato nella Certificazione Notarile

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/04/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita indicato nella Certificazione Notarile

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 31

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/06/2002 al 29/10/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita indicato nella Certificazione Notarile

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/10/2010 al 09/04/2021. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita indicato nella Certificazione Notarile

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/04/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita indicato nella Certificazione Notarile

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina sub 32

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/06/2002 al 29/10/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita indicato nella Certificazione Notarile

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/10/2010 al 09/04/2021. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita indicato nella Certificazione Notarile

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/04/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita indicato nella Certificazione Notarile

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa sub 8

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 09/04/2021 ai nn. OMISSIS in data 13/04/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 104.000,00.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS



in data 17/06/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 21/06/2021 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 31

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 09/04/2021 ai nn. OMISSIS in data 13/04/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 104.000,00.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 17/06/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 21/06/2021 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina sub 32

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 09/04/2021 ai nn. OMISSIS in data 13/04/2021 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 104.000,00.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 17/06/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 21/06/2021 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa sub 8

## 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:** Abitazione sub 31

**sito in Costa Di Mezzate (BG), Via San Giorgio 13B**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.306,47 euro ( si precisa che tale importo fa riferimento a tutte le unità immobiliari del presente lotto).

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** 7.391,99 euro. L'amministratore riferisce che le rate scadute sono pari a 7.391,99 euro in riferimento a tutte le unità immobiliari del presente lotto (abitazione/cantina/autorimessa)

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** I millesimi di Abitazione e cantina, riferiti dall'Amministratore, sono 12,4182

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Si precisa che è presente un ascensore di dimensioni non adeguate all'abbattimento delle barriere architettoniche

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Si precisa che l'Ape reperita risulta annullata.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Cantina sub 32

sito in Costa Di Mezzate (BG), Via San Giorgio 13B

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.306,47 euro ( si precisa che tale importo fa riferimento a tutte le unità immobiliari del presente lotto).

**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:** 7.391,99 euro. L'amministratore riferisce che le rate scadute sono pari a 7.391,99 euro in riferimento a tutte le unità immobiliari del presente lotto (abitazione/cantina/autorimessa)

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** I millesimi di Abitazione e cantina, riferiti dall'Amministratore, sono 12,4182

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Si precisa che la cantina è posta al piano terra, ma non è garantita la rotazione della sedia a rotelle.

**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 8

sito in Costa Di Mezzate (BG), Via San Giorgio 13B

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.306,47 euro ( si precisa che tale importo fa riferimento a tutte le unità immobiliari del presente lotto).

**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:** 7.391,99 euro. L'amministratore riferisce che le rate scadute sono pari a 7.391,99 euro in riferimento a tutte le unità immobiliari del presente lotto (abitazione/cantina/autorimessa)

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** I millesimi dell'autorimessa, riferiti dall'Amministratore, sono 0,9518.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**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 sub 31

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione (sup catastale)	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
		<b>87,00</b>		<b>87,00</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:** Cantina sub 32

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina (sup catastale)	sup lorda di pavimento	2,00	1,00	2,00
		<b>2,00</b>		<b>2,00</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 8

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa (sup catastale)	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		<b>18,00</b>		<b>18,00</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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Abitazione sub 31**  
**sito in Costa Di Mezzate (BG), Via San Giorgio 13B**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si precisa che alla data del sopralluogo del 19/07/2024, nell'unità immobiliare sono presenti familiari del debitore, anche minorenni.

**Identificativo corpo: Cantina sub 32**  
**sito in Costa Di Mezzate (BG), Via San Giorgio 13B**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: Autorimessa sub 8**  
**sito in Costa Di Mezzate (BG), Via San Giorgio 13B**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Costa di Mezzate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Costa di Mezzate.

**12.3 Valutazione corpi:****Abitazione sub 31.**

**Costa Di Mezzate (BG), Via San Giorgio 13B**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 87.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione (sup catastale)	87,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 87.000,00
Valore corpo			€ 87.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.000,00

**Cantina sub 32.**

**Costa Di Mezzate (BG), Via San Giorgio 13B**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina (sup catastale)	2,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 400,00
Valore corpo	€ 400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 400,00

**Autorimessa sub 8.****Costa Di Mezzate (BG), Via San Giorgio 13B**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 11.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa (sup catastale)	18,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 11.000,00
Valore corpo			€ 11.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione sub 31		87,00	€ 87.000,00	€ 87.000,00
Cantina sub 32		2,00	€ 400,00	€ 400,00
Autorimessa sub 8		18,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 14.760,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 83.640,00

Valore diritto e quota € 83.640,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 83.640,00

