

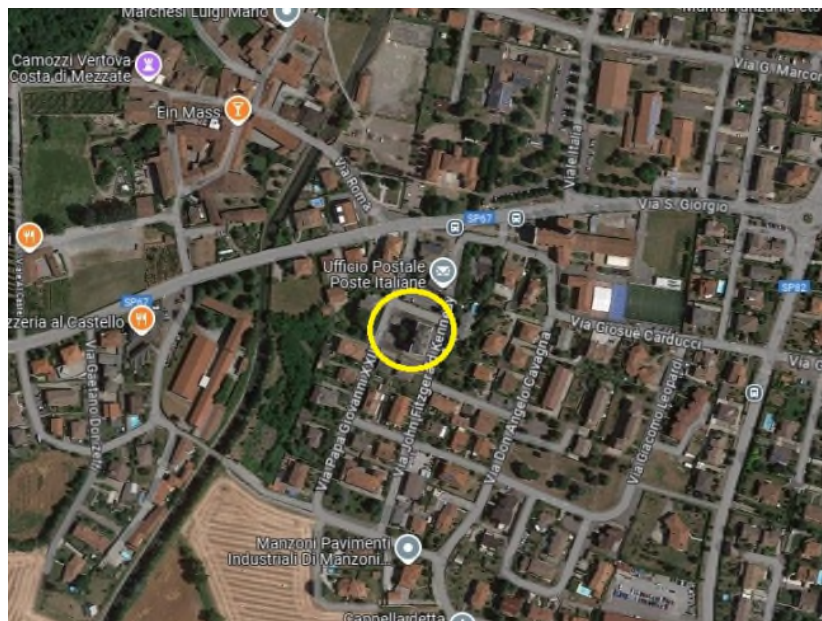
# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 386/2024

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Barbara Ratti Carrara  
**Codice fiscale:** RTTBRR73P60A246J  
**Studio in:** via XXIV Maggio 37 - 24128 Bergamo  
**Email:** ing.barbara@rattistudio.it  
**Pec:** barbara.ratticarrara@ingpec.eu



Beni in **Costa Di Mezzate (BG)**  
via J.F. Kennedy, 6

## INDICE

### Lotto: 001 - LOTTO UNICO - appartamento con autorimessa in corpo separato

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	5
Corpo: A - appartamento	5
Corpo: B - autorimessa	6
<b>2. DESCRIZIONE</b>	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A - appartamento	7
Corpo: B - autorimessa	10
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	12
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	12
Corpo: A - appartamento	12
Corpo: B - autorimessa	12
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	12
Corpo: A - appartamento	12
Corpo: B - autorimessa	13
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	13
Corpo: A - appartamento	13
Corpo: B - autorimessa	14
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	14
Corpo: A - appartamento	15
Corpo: B - autorimessa	15
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	15
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	16
Corpo: A - appartamento	16
Corpo: B - autorimessa	16
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	17
Corpo: A - appartamento	17
Corpo: B - autorimessa	17
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	18
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	18
Corpo: A - appartamento	18
Corpo: B - autorimessa	18



<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>18</b>
Criterio di stima .....	18
Fonti d'informazione .....	18
Valutazione corpi.....	19
Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	20
Regime fiscale della vendita .....	20



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRÌ  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 19-12-2024 alle 11:50  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Esecutato:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Barbara Ratti Carrara  
**Data nomina:** 14-09-2024  
**Data giuramento:** 23-09-2024  
**Data sopralluogo:** 25-10-2024



Beni in **Costa Di Mezzate (BG)**  
via J.F. Kennedy, 6

## Lotto: 001 - LOTTO UNICO - appartamento con autorimessa in corpo separato

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

**Identificativo corpo: A - appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via J.F. Kennedy, 6**

Note: Condominio San Giorgio, gruppo A, Interno 6.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno.

Note: regime patrimoniale dedotto da atto di acquisto 2007.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. OMISSIS, 2. OMISSIS, foglio 3, particella 1020, subalterno 703, scheda catastale F05749, indirizzo via KENNEDY n. 2, piano 2, comune D110, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie n.d., rendita € 397,67

Derivante da: - Variazione identificativi per allineamento mappe del 29/03/2021 in atti dal 29/03/2021, variazione identificativo per riordino fondiario (n. 17/2021), proviene per variazione territoriale dal foglio 2; - Variazione per fusione e divisione F05749 del 06/12/1997.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Quota proporzionale non meglio specificata in atto.

Confini: da nord, fronte edificio su via J.F. Kennedy, enti comuni (vano scala), a.u.i. al sub. 8, fronte edificio su cortile comune per due lati.

Note: Scheda catastale non visibile in banca dati telematica: depositata istanza di rasterizzazione prot. BG0187935/2024 del 08/11/2024. Civico catastale n. 2, sui luoghi n. 6.

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

Verifica positiva, niente da segnalare.

*Note generali: NOTA IMPORTANTE. La cantina visionata durante il sopralluogo non è rappresentata nella scheda catastale dell'appartamento censito al sub. 703 (1); l'atto di acquisto specifica per la cantina stessa solo un pieno e pacifico godimento promesso dai Venditori agli attuali Proprietari (2); l'atto di acquisto dei precedenti Proprietari non fa menzione di trasferimento diritti su alcuna cantina (3). Sulla base dei riscontri in atti (1)-(2)-(3) il valore della cantina visitata viene prudenzialmente escluso dal valore del Corpo A in trattazione.*



**Identificativo corpo: B - autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via J.F. Kennedy, 2**

Note: Condominio San Giorgio, gruppo B.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno.

Note: regime patrimoniale dedotto da atto di acquisto 2007.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** 1. OMISSIS 2. OMISSIS, foglio 3, particella 1019, subalterno 1, scheda catastale P0288030 prot. 367 del 26-5-70, indirizzo via KENNEDY n. 2, piano T, comune D110, categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, superficie Totale: 18 mq, rendita € 19,37

**Derivante da:** - Variazione identificativi per allineamento mappe del 29/03/2021 in atti dal 29/03/2021, variazione identificativo per riordino fondiario (n. 17/2021), proviene per variazione territoriale dal foglio 2; - Superficie di impianto pubblicata il 29/03/2021.

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** Quota proporzionale non meglio specificata in atto.

**Confini:** da nord: via J.F. Kennedy, a.u.i. al sub. 2 (autorimessa), fronte edificio su cortile comune mappale 1020 e via Papa Giovanni XXIII.

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

Verifica positiva, niente da segnalare.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto in valutazione è parte del Condominio San Giorgio, complesso di remota edificazione costituito dal fabbricato principale "A" a destinazione mista residenziale-commerciale e dai corpi minori "B" e "C" destinati alle autorimesse, posto in zona centrale del Comune di Costa di Mezzate, nelle immediate vicinanze della casa municipale, della Parrocchiale di San Giorgio e dell'ufficio postale locale. Il quartiere è centrale residenziale e l'intorno connotato da tranquillità del contesto.

**Caratteristiche zona:** centrale normale.

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (Ottimo), Scuole (infanzia, primaria) (Ottimo), Ufficio postale (Ottimo), Chiesa Parrocchiale, Oratorio (Ottimo), Servizi commerciali (Discreto)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** ambiti collinari.

**Attrazioni storiche:** Castello Camozzi Vertova.

**Principali collegamenti pubblici:** collegamento con il capoluogo provinciale entro 1 km, collegamento con l'autostrada A4 entro 5 km, collegamento con Aeroporto Orio al Serio entro 10 km, tracciato ferroviario entro 3 km.



## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - appartamento**

Appartamento posto al secondo piano di un fabbricato di remota edificazione a destinazione mista in sufficienti condizioni manutentive esterne, di cinque livelli fuori terra (destinati a residenze e negozi) e un livello interrato (destinato ad accessori comuni e cantine). La residenza ha il taglio comodo dei trilocali con cucina separata e gli ambienti interni si distribuiscono in: ingresso-corridoio, cucina, soggiorno con balcone, disimpegno, bagno e due camere da letto, di cui una con balcone a vista panoramica sul Castello Camozzi Vertova. Le condizioni manutentive generali di serramenti interni ed esterni sono mediocri, sufficienti quelle della pavimentazione nella zona ingresso giorno. Da mantenere per la messa a norma è tutta l'impiantistica, sia elettrica che di riscaldamento.

Superficie complessiva di circa mq **119,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.r.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 6 (sub. 703); ha un'altezza utile interna di circa m. 3 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi, di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1.

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni manutentive di facciate e copertura del fabbricato sono sufficienti: la facciata di nord manifesta i caratteri tipici degli edifici alti per il dilavamento da esposizione alle piogge; la copertura è stata osservata esclusivamente mediante la vista satellitare, senza possibilità di ispezione diretta durante la visita.

### Caratteristiche descrittive

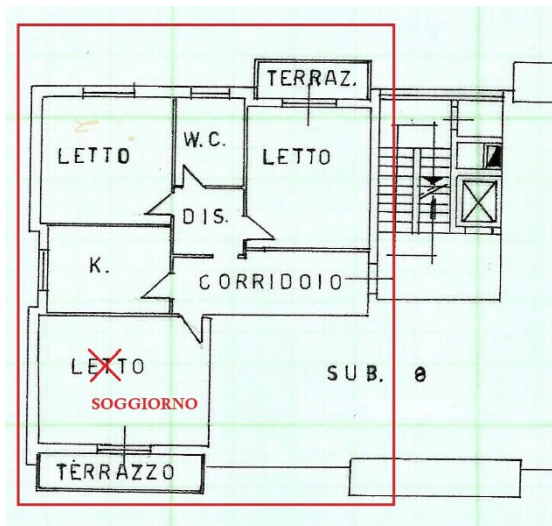
Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>misto acciaio-c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: ambienti giorno
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: ambienti notte
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>
Termico	alimentazione: <b>GPL</b>



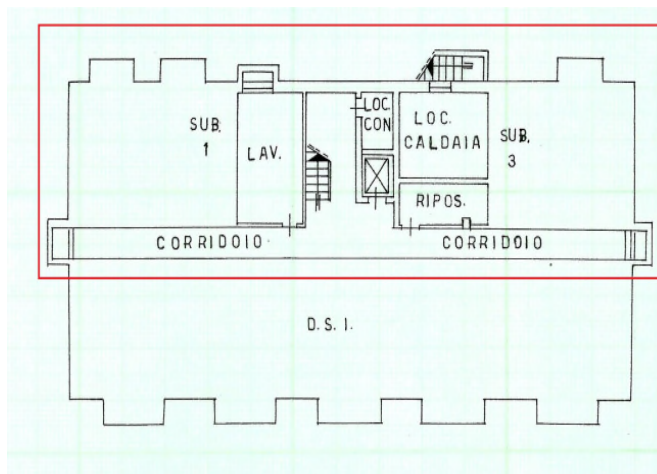
	diffusori: <b>stufa</b>
	condizioni: <b>da normalizzare</b>
	conformità: <b>non a norma</b>
	nota: presenti in loco i termosifoni non alimentati (inservibili)

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1967
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Necessarie manutenzioni
Ascensori:	
L'immobile dispone di ascensori	SI
Denuncia ISPESL in data	non fornita documentazione
Collaudo ISPESL	non fornita documentazione
Autocertificazione	non fornita documentazione
Contratto manutenzione	non fornita documentazione
Note ascensori montacarichi	non fornita documentazione
Esistenza carri ponte	NO



Appartamento P2



Parti comuni interrata PS1







Esterno edificio lungo via J.F. Kennedy



Soggiorno



Cucina



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - autorimessa**

Autorimessa posta nel corpo separato minore B del Condominio San Giorgio, a confine con il tracciato di collegamento fra le vie Papa Giovanni XXIII e J.F. Kennedy. Le dimensioni sono contenute e l'accesso non è comodo in ragione della posizione all'interno del cortile. Le condizioni manutentive generali del vano sono sufficienti.

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

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. circa 2,50 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni manutentive di facciate e copertura del fabbricato minore B sono sufficienti: la copertura è stata osservata esclusivamente mediante la vista satellitare, senza possibilità di ispezione diretta durante la visita.

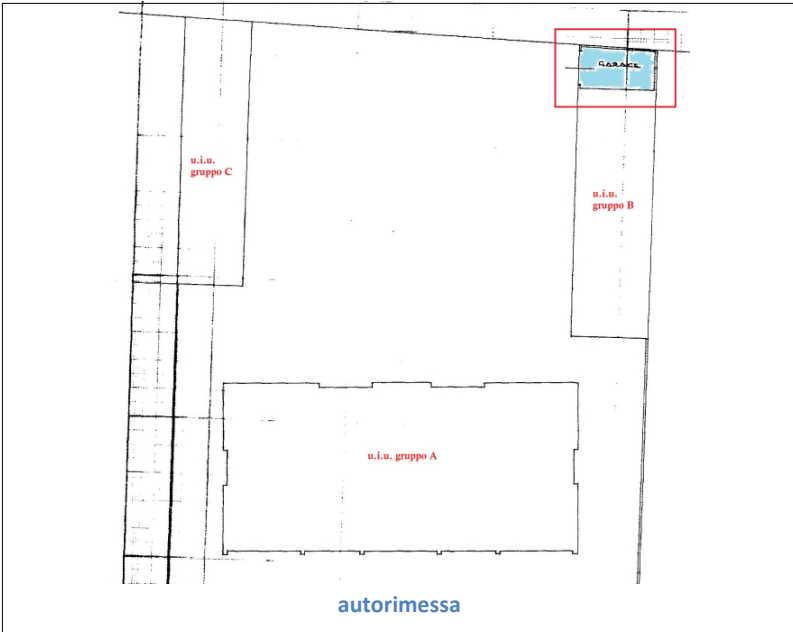
#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1967
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Necessarie manutenzioni





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via J.F. Kennedy, 6**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via J.F. Kennedy, 2**

**Numero pratica: 13/67**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Licenza Costruzione

Per lavori: Costruzione di un edificio per negozi e appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/08/1967 al n. di prot. 949

Rilascio in data 30/08/1967 al n. di prot. 949

Abitabilità/agibilità in data 10/12/1969 al n. di prot. 1363

NOTE: La Licenza autorizza la costruzione del fabbricato principale e dei due corpi di fabbrica minori posti nel cortile e destinati alle autorimesse.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – appartamento e B - autorimessa

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via J.F. Kennedy, 6**

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

Note generali: Risulta agli atti del Comune di Costa di Mezzate la pratica CILA-Superbonus prot. 9610 del 25/11/2022 (isolamento cappotto, isolamento solaio verso cantinato, isolamento copertura, sostituzione infissi, sostituzione caldaie abitazioni, impianto FV con accumulo, colonnine di ricarica): la pratica è senza esito alla data di accesso.

**Identificativo corpo: B - autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via J.F. Kennedy, 2**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via J.F. Kennedy, 6**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 7 del 08/04/2019
Ambito:	R2 - ambiti consolidati costituiti da tipologie pluripiano disomogenee in ambiti consolidati a destinazione prevalente residenziale,
Norme tecniche di attuazione:	artt. 20 e 27 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	preesistente in caso di demolizione e ricostruzione
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincolo: aree di rispetto di corsi d'acqua pubblici e relative sponde, Roggia Borgogna

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

#### Identificativo corpo: B - autorimessa.

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via J.F. Kennedy, 2

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 7 del 08/04/2019
Ambito:	R2 - ambiti consolidati costituiti da tipologie pluripiano disomogenee in ambiti consolidati a destinazione prevalente residenziale,
Norme tecniche di attuazione:	artt. 20 e 27 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	preesistente in caso di demolizione e ricostruzione
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincolo: aree di rispetto di corsi d'acqua pubblici e relative sponde, Roggia Borgogna

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

#### Identificativo corpo: A - appartamento.

#### Abitazione di tipo economico [A3] sito in via J.F. Kennedy, 6

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Civico catastale 2, civico sui luoghi 6.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento numero civico

aggiornamento civico	€ 0,00
----------------------	--------

Note: allineamento da verificare prima del trasferimento, difformità comunque non ostativa.



**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Scheda catastale non visibile in banca dati telematica  
 Regularizzabili mediante: Istanza rasterizzazione scheda catastale sub. 703

Istanza rasterizzazione	€ 0,00
-------------------------	--------

Note: Istanza già inviata alla Agenzia prot. BG0187935/2024 in attesa esiti.

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

Note: Unità immobiliare catastalmente al civico 2, sui luoghi al civico 6: depositata istanza di correzione civico. Scheda catastale associata reperita in archivio cartaceo: depositata istanza di visibilità scheda anche in banca dati telematica (rasterizzazione). Scheda catastale appartamento non rappresentativa della cantina visionata durante il sopralluogo: si rinvia alla NOTA IMPORTANTE di pag. 5.

**Identificativo corpo: B - autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via J.F. Kennedy, 2**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **27/09/2007**. 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.

**Note:** Il foglio 2 di catastale è stato sostituito dal foglio 3 per riordino fondiario in atti dal 29/03/2021. Si esplicita in atto che l'Acquirente dichiara di essere a conoscenza che sotto l'area di cortile e l'area coperta dalle autorimesse poste a sud-ovest del terreno passano condutture per fognature ed elettrodotto a favore del mapp. 1073 e delle eventuali costruzioni insistenti sullo stesso.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal **27/09/2007 ad oggi (attuali proprietari)**. 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.

**Note:** Il foglio 2 catastale è stato sostituito dal foglio 3 per riordino fondiario in atti dal 29/03/2021. Si esplicita in atto che la parte alienante (...) promette che nessun terzo impedirà, limiterà o turberà in alcun modo il pieno e pacifico godimento della cantina di cui alla planimetria allegata "A": detta promessa non è trascritta alla Sezione D della nota. I Debitori eseguiti si dichiarano in atto coniugati in regime di separazione dei beni: il coniugio in separazione è trascritto alla Sezione C e alla Sezione D della nota.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

In entrambe le note: il foglio 2 catastale è stato sostituito dal foglio 3 per riordino fondiario in atti dal 29/03/2021. Nota di Trascrizione OMISSIS del OMISSIS: (1) promessa di pieno e pacifico godimento della cantina non trascritta alla Sezione D della nota; (2) dichiarazione in atto dei Debitori di essere coniugati in regime di separazione dei beni trascritta alle Sezioni C e D della nota.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - appartamento



**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 27/09/2007. 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.

Note: Il foglio 2 di catastale è stato sostituito dal foglio 3 per riordino fondiario in atti dal 29/03/2021. Si esplicita in atto che l'Acquirente dichiara di essere a conoscenza che sotto l'area di cortile e l'area coperta dalle autorimesse poste a sud-ovest del terreno passano condutture per fognature ed elettrodotto a favore del mapp. 1073 e delle eventuali costruzioni insistenti sullo stesso.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/09/2007 ad oggi (attuali proprietari). 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.

Note: Il foglio 2 catastale è stato sostituito dal foglio 3 per riordino fondiario in atti dal 29/03/2021. Si esplicita in atto che la parte alienante (...) promette che nessun terzo impedirà, limiterà o turberà in alcun modo il pieno e pacifico godimento della cantina di cui alla planimetria allegata "A": detta promessa non è trascritta alla Sezione D della nota. I Debitori eseguiti si dichiarano in atto coniugati in regime di separazione dei beni: il coniugio in separazione è trascritto alla Sezione C e alla Sezione D della nota.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.**

In entrambe le note: il foglio 2 catastale è stato sostituito dal foglio 3 per riordino fondiario in atti dal 29/03/2021.

Nota di Trascrizione OMISSIS del OMISSIS: dichiarazione in atto dei Debitori di essere coniugati in regime di separazione dei beni trascritta alle Sezioni C e D della nota.

Nota di Trascrizione OMISSIS del OMISSIS: l'Acquirente dichiara di essere a conoscenza che sotto l'area di cortile e l'area coperta dalle autorimesse poste a sud-ovest del terreno passano condutture per fognature ed elettrodotto a favore del mapp. 1073 e delle eventuali costruzioni insistenti sullo stesso.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - autorimessa

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/09/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00;

Note: Il foglio 2 di iscrizione è stato sostituito dal foglio 3 per riordino fondiario in atti dal 29/03/2021.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;

Note: Il foglio 2 di iscrizione è stato sostituito dal foglio 3 per riordino fondiario in atti dal 29/03/2021.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - appartamento



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/09/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; Note: Il foglio 2 di iscrizione è stato sostituito dal foglio 3 per riordino fondiario in atti dal 29/03/2021.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Note: Il foglio 2 di iscrizione è stato sostituito dal foglio 3 per riordino fondiario in atti dal 29/03/2021.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B – 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: A - appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Costa Di Mezzate (BG), via J.F. Kennedy, 6**

Verifica eseguita, niente da segnalare.

**Identificativo corpo: B - autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Costa Di Mezzate (BG), via J.F. Kennedy, 2**

Verifica eseguita, niente da segnalare.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A – appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Costa Di Mezzate (BG), via J.F. Kennedy, 6**

e

**Identificativo corpo: B - autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Costa Di Mezzate (BG), via J.F. Kennedy, 2**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 1.100,00 €.

**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:** 3.600,00 €. Valore spese arrotondato sul totale in previsione al 30/04/2025 dedotto da Preventivo ripartizione per anagrafica Esercizio ordinario "2024/2025" fornito da Amministratore.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Quota millesimale definita proporzionalmente in atto. Per completezza si segnala che alla proprietà dei Debitori è associata la quota complessiva di 69,516 da tabella millesimale condominiale (65,183/1000,000 appartamento corpo A + 4,333/1000,000 autorimessa corpo B)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO (ingresso fronte strada)

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ascensore.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** niente da segnalare

**Avvertenze ulteriori:** niente da segnalare





## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - appartamento

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

consistenza sostanziale verificata a campione in fase di sopralluogo con puntatore laser

Destinazione	Parametro	S.E.L.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	109,00	1,00	109,00
balconi	superf. esterna lorda	10,00	0,33	3,30
		<b>119,00</b>		<b>112,30</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

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2024

Zona: Costa di Mezzate - B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

**Identificativo corpo:** B - autorimessa

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

consistenza sostanziale verificata a campione in fase di sopralluogo con puntatore laser

Destinazione	Parametro	S.E.L.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	superf. esterna lorda	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

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2024

Zona: Costa di Mezzate - B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 680,00

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Costa Di Mezzate (BG), via J.F. Kennedy, 6**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Da ispezione in Anagrafe nazionale della popolazione residente il Comune di Costa Mezzate certifica la residenza nell'appartamento dei Debitori e di due figli.

**Identificativo corpo: B - autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Costa Di Mezzate (BG), via J.F. Kennedy, 2**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Confronto al mercato.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Agenzia delle Entrate - Territorio di Bergamo - Servizi catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Territorio di Bergamo - Servizio di pubblicità immobiliare;

Uffici del registro di Bergamo, Archivio notarile di Bergamo;

Ufficio tecnico di Costa di Mezzate (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino immobili FIMAA 2021-27 ed. patrocinato Provincia di Bergamo, Comune di Bergamo, Camera di commercio di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): semi-recenti: 700,00 - 900,00;

Altre fonti di informazione: Database atti notarili collegati AdE; portali principali operatori immobiliari di zona.



## 12.3 Valutazione corpi:

**A - appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]****Costa Di Mezzate (BG), via J.F. Kennedy, 6**

Altro Metodo di Valorizzazione: comparazione al mercato - MCA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	109,00	€ 743,54	€ 81.045,86
balconi	3,30	€ 743,54	€ 2.453,68
Valore corpo arrotondato			€ 83.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.500,00

**B - autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Costa Di Mezzate (BG), via J.F. Kennedy, 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	18,00	€ 500,00	€ 9.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.000,00
Valore corpo			€ 9.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.000,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	112,30	€ 83.500,00	€ 83.500,00
B - autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.700,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 85.200,00
Valore diritto e quota	€ 85.200,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 85.200,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

vendita da privati (sola imposta di registro)

19-11-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Barbara Ratti Carrara**

Elenco allegati in accompagnamento al deposito.

