

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 103/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Vittorio Nava
Codice fiscale: NVAVTR69T06A246P
Studio in: Via Baioni 23/b - 24123 Bergamo
Telefono: 035667882
Email: info@studiotecniconava.it
Pec: vittorio.nava@geopec.it

Beni in **Seriate (BG)**
Località/Frazione
Via Sacerdote Parietti, 1/A

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare con posto auto

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-09-2025 alle 09:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Vittorio Nava
Data nomina: 08-04-2025
Data giuramento: 10-04-2025
Data sopralluogo: 15-05-2025

Cronologia operazioni peritali:

1. Accesso al portale SISTER per reperimento visura catastale, planimetrie e visura ipotecaria in data 10/04/2025.
2. Sopralluogo con custode in data 15/05/2025.
3. Richiesto documentazione spese condominiali all'amministratore di condominio in data 23/05/2025.
4. Richiesta di accesso agli atti in comune di Seriate (BG) in data 16/06/2025.
5. Accesso presso Ufficio Tecnico del comune di Seriate (BG) per presa visione atti amministrativi in data 19/06/2025.

Beni in **Seriate (BG)**
Via Sacerdote Parietti, 1/A

Lotto: 001 - Abitazione di tipo popolare con posto auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione con posto auto.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Sacerdote Parietti, 1/A

Note: L'abitazione è di tipo popolare e, vista la conformazione della stessa, si ritiene che non possa essere suddivisa in più lotti.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: non nota - Regime Patrimoniale: non noto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS nato in PAKISTAN (EE) il 07/03/1978 - C.F. OMISSIS - Proprieta' 1/1, foglio 2, particella 24, subalterno 17, scheda catastale Prot. 9920/3 frl 11/04/1987, indirizzo Via Sacerdote Parietti, 1/A, piano 1°, comune Seriate (BG), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 82, rendita € 153,39

Derivante da: Atto del 15/12/2005 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede LISSONE (MI) Repertorio n. 53393 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 50233.1/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/01/2006

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): I millesimi di appartamento e posto auto corrispondono a 111,111

Confini: L'appartamento al piano primo confina, a partire da nord/est in parte verso loggia comune e in parte con affaccio su cortile comune, a sud/est verso u.i. di altra proprietà, a sud/ovest con affaccio su via Decò e Canetta e a nord/ovest in parte verso u.i. di altra proprietà e in parte verso loggia comune. Il solaio al piano sottotetto confina, a partire da nord/est verso loggia comune, a sud/est verso solaio di altra proprietà, a sud/ovest con affaccio su via Decò e Canetta e a nord/ovest verso solaio di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS nato in PAKISTAN (EE) il 07/03/1978 - C.F. OMISSIS - Proprieta' 1/1, foglio 2, particella 24, subalterno 24, scheda catastale Prot. 9920/9 frl 11/04/1987, indirizzo Via Sacerdote Parietti, 1/A, piano Terra, comune Seriate (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 9 mq, superficie 10 mq, rendita € 20,45

Derivante da: Atto del 15/12/2005 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede LISSONE (MI) Repertorio n. 53393 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 50233.1/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/01/2006

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): I millesimi di appartamento e posto auto corrispondono a 111,111

Confini: Il posto auto al piano terra confina, a partire da nord/est con posto auto di altra proprietà, a sud/est con cortile comune, a sud/ovest e a nord/ovest con portico comune.

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

I dati catastali corrispondono a quelli inseriti nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è situato in via Sacerdote Parietti n.1/A nel territorio del comune di Seriate (BG) in posizione centrale e dista circa 4 Km da Bergamo, capoluogo di provincia. Il comune di Seriate conta circa 25.300 abitanti ed è situato in zona pianeggiante su una superficie di 12,41 Km² con una densità abitativa di circa 2.039,00 abitanti/km² ad una quota di 247 mt s.l.m. La zona dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare è centrale e a carattere residenziale con un tessuto urbano fornito di negozi e servizi di prima necessità.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Presenza di connessione in fibra ottica in gran parte del territorio, servizi di mobilità sostenibile e piste ciclabili.

Servizi offerti dalla zona: Negozi di prima necessità (Buona), Supermercati (Buona), Farmacia (Buona), Mezzi di trasporto pubblico (Buona), Scuola dell'infanzia (Buona), Scuola primaria (Buona), Scuola secondaria di 1° grado (Buona), Scuola secondaria di 2° grado (Buona), Ospedale Bolognini (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo capoluogo di provincia.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Serio.

Attrazioni storiche: Villa Ambiveri, Villa Tassis e Chiesa parrocchiale del Santissimo Redentore.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 400 mt, Stazione dei treni 200 mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Abitazione con posto auto**

L'immobile è situato in via Sacerdote Parietti n.1/A in posizione centrale del Comune di Seriate e fa parte di un edificio con corte interna di 3 piani fuori terra ristrutturato nel 1965 oltre a un piano sottotetto accessibile tramite una scala retrattile.

L'appartamento è tipico degli anni '60 e si trova in un discreto stato conservativo mentre il fabbricato risente della vetustà degli anni soprattutto per quanto riguarda serramenti e facciate.

Superficie complessiva di circa mq **82,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1956

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1956

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,59

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani più un piano sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 3 + 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: In merito al fabbricato lo stato manutentivo appare piuttosto carente.

Si notano infatti diversi segni di degrado, tra cui il deterioramento dell'intonaco di facciata che presenta segni di usura, macchie e parti rovinate.

L'appartamento si presenta in condizioni manutentive generali sufficienti, con finiture che riflettono lo stile e i materiali tipici di costruzioni risalenti svariati decenni fa. I pavimenti sono prevalentemente in graniglia, visibilmente datati ma ancora in buono stato di conservazione, privi di rotture evidenti.

Le pareti mostrano finiture disomogenee. In cucina sono presenti piastrelle decorative di vecchia generazione, alcune delle quali con segni di deterioramento. Negli altri ambienti le tinteggiature sono semplici ma presentano irregolarità e segni del tempo.

I serramenti interni ed esterni appaiono datati. Le finestre e porte-finestre sono in legno, con necessità di revisione o sostituzione per migliorare l'isolamento termoacustico. Le porte interne sono di tipo

tradizionale, con segni di usura.

Dal punto di vista impiantistico, si rileva la presenza di un impianto a gas con caldaia murale visibile in cucina, con tubazioni a vista mentre gli impianti elettrico e idraulico non mostrano criticità apparenti, ma si presume possano essere di vecchia data e necessitare di verifica tecnica approfondita.

In sintesi, l'immobile è strutturalmente funzionale ma richiede interventi di manutenzione e rinnovamento delle finiture e degli impianti, al fine di adeguarlo agli standard abitativi moderni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta a battente singola e doppia materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: da ristrutturare
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: non rilevabile coibentazione: assente rivestimento: intonaco colorato condizioni: pesime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in graniglia condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Ingresso, cucina, soggiorno e camere
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco civile condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cucina
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: conformità non consegnata
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: da verificare a tecnico abilitato

	conformità: conformità non consegnata
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: non rilevabili conformità: conformità non consegnata
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: conformità non consegnata

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Dato non reperibile
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non è stata reperita alcuna certificazione.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo con caldaia murale e caloriferi in ghisa.
<i>Stato impianto</i>	Scadente
<i>Potenza nominale</i>	24 Kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Dato non reperibile
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Non è stata reperita alcuna certificazione.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 144/65**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sistemazione edificio esistente

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 06/07/1965 al n. di prot. 8775

Rilascio in data 26/07/1965 al n. di prot.

NOTE: Nei documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Seriate non è stato reperito il certificato di abitabilità

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Abitazione con posto auto.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Sacerdote Parietti, 1/A**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate irregolarità interne relative alla costruzione del tramezzo della cucina ed esterne in merito alla perimetrazione del bagno che risulta essere maggiore a quanto indicato nella licenza edilizia.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Costruzione del tramezzo della cucina e perimetrazione del bagno che risulta essere maggiore a quanto indicato nella licenza edilizia.

Oneri di regolarizzazione	
SCIA in sanatoria	€ 1.500,00
Sanzione	€ 516,00
Totale oneri: € 2.016,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Sono state riscontrate irregolarità interne relative alla costruzione del tramezzo della cucina ed esterne in merito alla perimetrazione del bagno che risulta essere maggiore a quanto indicato nella licenza edilizia regolarizzabili tramite SCIA in sanatoria.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione con posto auto.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Sacerdote Parietti, 1/A

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	CAPO II TERRITORIO URBANO – TESSUTI A BASSA TRASFORMABILITÀ Articolo 19 – Tessuto di impianto tradizionale 1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi. 2. Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o del sedime sono assoggettati a PCC. Il PCC regola solo gli aspetti morfologici delle trasformazioni delle cortine edilizie e degli edifici prospettanti verso aree o edifici pubblici e/o ad uso pubblico esistenti o previsti ed in ogni caso in cui l'intervento sia visibile da spazi pubblici o uso pubblico esistenti o previsti, senza alcuna barriera materiale interposta che escluda la percezione (a titolo esemplificativo forometria, materiali, forma, ubicazione nell'area e rapporto o interferenza visiva con altri manufatti); sugli aspetti morfologici deve essere acquisito il parere favorevole della Commissione del Paesaggio; tale parere è vincolante per il conseguimento del titolo abilitativo e di sue successive varianti o sanatorie. 3. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio ad esclusione della fattispecie prevista per l'Area 1 dalla Componente Commerciale del PGT declinata nel documento "Finalità e criteri qualitativi di programmazione economica/commerciale", Grande commercio, Produzione. 4. Devono essere mantenuti gli allineamenti planimetrici degli edifici filo strada esistenti individuati come "Fronti da mantenere". La norma si applica anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla individuazione. 5. Qualora possa essere rispettata la Df minima per legge, la Ds = 0,00 m è obbligatoria fatto salvo il rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile. 6. Si applicano i seguenti parametri: - IC ≤ SCOP esistente maggiorata del 20% - IC nel caso di lotti ineditati o edificati con IC inferiore al 50% ≤ 50% - H ≤ 10,60 m, salvo mantenimento altezza esistente se maggiore o per allineamento con edificio adiacente - SL ≤ SL esistente. 7. Nei limiti di SCOP e H di cui sopra, la SL può essere aumentata solo in caso di riutilizzo di rustici ex agricoli secondo le modalità di cui all'Articolo 13. In tutti gli altri edifici, ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, è ammesso l'aumento di SL all'interno dell'edificio esistente. 8. Gli interventi devono: a. Essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte

	e/o a cortina edilizia. È vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte. b. Conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie, a colori ed a particolari costruttivi che costituiscono la tipologia edilizia tradizionale del contesto territoriale. c. Essere progettati con particolare riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito. 9. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, i locali abitati possono mantenere l'altezza interna esistente; possono inoltre essere mantenute o migliorate le superfici di illuminazione ed areazione esistenti anche se risultano inferiori a quelli prescritti dalle normative igienico-sanitarie. Qualora l'intervento comporti il cambio di destinazione d'uso di locali con altezze interne e superfici di illuminazione ed areazione inferiori a quelle prescritte, è necessaria deroga.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente o se possibile con sup. coperta esistente maggiorata del 20%
Rapporto di copertura:	--
Altezza massima ammessa:	10,60 mt salvo altezza maggiore esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione con posto auto.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Sacerdote Parietti, 1/A

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appartamento Sub. 14 Presenza di un tavolato divisorio tra ingresso e cucina non presente nella scheda catastale. L'altezza indicata in planimetria è di mt. 2,70 mentre quella rilevata è di mt. 2,59.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Sostituzione scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
Sostituzione scheda catastale	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Appartamento Sub.14 Presenza di un tavolato divisorio tra ingresso e cucina non presente nella scheda catastale. L'altezza indicata in planimetria è di mt. 2,70 mentre quella rilevata è di mt. 2,59. Nella pratica edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Seriate è indicata l'altezza di mt. 2,63. Ne consegue che l'altezza rilevata rientra nella tolleranza del 2%. Posto Auto Sub. 24 risulta essere conforme.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:**

1. OMISSIS dal 01/10/1990 al 15/12/2005. 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:

1. OMISSIS dal 15/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Nel ventennio preso in esame, l'unità immobiliare di cui alla presente Esecuzione Immobiliare, è stata oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

1. A OMISSIS nato in Pakistan in data 7 marzo 1978 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 2 Particella 24 Subalterno 17, NCEU Foglio 2 Particella 24 Subalterno 24 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio OMISSIS del 15 dicembre 2005 repertorio n. 53393/17878 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 29 dicembre 2005 al numero di registro generale 82567 e numero di registro particolare 50233 da OMISSIS nata a Seriate (BG) in data 14 novembre 1956 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Seriate (BG).

2. A OMISSIS nata a Seriate (BG) in data 14 novembre 1956 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 2 Particella 24 Subalterno 17, NCEU Foglio 2 Particella 24 Subalterno 24 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Dott. OMISSIS del 1 ottobre 1990 repertorio n. 131693/43028 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 11 ottobre 1990 al numero di registro generale 31356 e numero di registro particolare 23244 da OMISSIS nata a Seriate (BG) in data 3 luglio 1963 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Seriate (BG).

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/11/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/11/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 189000,00; Importo capitale: € 105000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 26/02/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/03/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con posto auto

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: Abitazione con posto auto

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Seriate (BG), Via Sacerdote Parietti, 1/A

Dalle verifiche eseguite il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1080,75.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non sono state deliberate spesa di natura straordinaria.: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1423,00. L'ammontare delle spese ordinarie di €.

1080,75 si riferiscono al consuntivo della gestione 2024 riportando un debito di €. 665,13. Il preventivo per la gestione 2025 ammonta a €. 1057,74 al quale va sommato il debito della gestione precedente di €. 665,13 per un totale di €. 1722,87. I versamenti effettuati corrispondono a €. 300,00

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): I millesimi di appartamento e posto auto corrispondono a 111,111

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

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 sono presenti vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Avvertenze ulteriori: Lo scrivente ha accertato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Seriate (BG) che gli immobili non risultano essere oggetto di procedura di esproprio per pubblica utilità.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione con posto auto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure delle superfici dei beni oggetto di pignoramento immobiliare sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite degli immobili; in seguito alle stesse si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	82,00	1,00	82,00
		82,00		82,00

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: 2-2024

Zona: Seriate/Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1150

Accessori:

Abitazione con posto auto 1. Posto auto	Posto al piano Terra Composto da Vano unico Sviluppa una superficie complessiva di 10,00 mq Destinazione urbanistica: Posto auto Valore a corpo: € 3300
Abitazione con posto auto 2. Sottotetto non abitabile	Posto al piano Sottotetto Composto da Vano unico Sviluppa una superficie complessiva di 18,50 mq Destinazione urbanistica: Sottotetto Valore a corpo: € 1000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La natura dell'immobile non rende conveniente la divisione in lotti funzionali in quanto si danneggerebbe la vendibilità del bene principale.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 05/02/2021 per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Si ritiene che l'importo del canone di affitto sia congruo rispetto al giusto prezzo di mercato..

Registrato a Bergamo 2 il 22/02/2021 ai nn.000773 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 04/05/2029

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 04/12/2028

Data di rilascio: 04/05/2029

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Al fine di formulare un corretto giudizio di stima sul valore degli immobili pignorati, lo scrivente perito estimatore ha considerato i seguenti elementi caratterizzanti:

- ubicazione, descrizione sommaria, stato di manutenzione e conservazione;
- dati metrici e determinazione della superficie commerciale;
- situazione urbanistica.

In seguito lo scrivente, tenuto conto che la visuale economica sotto la quale gli immobili debbano essere valutati sia quella del più probabile valore di mercato, ispirandosi però a criteri di massima prudenza, procederà alla scelta del criterio di stima più idoneo allo scopo della valutazione, in relazione al tipo di immobile da valutare e quindi alla stima degli immobili, riferita alla data della presente relazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Seriate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi degli immobili Bergamo

(F.I.M.A.A), Listino Valore Casa, Osservatorio Immobiliare, portali del settore.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione con posto auto. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Posto auto, con annesso Sottotetto non abitabile

Seriate (BG), Via Sacerdote Parietti, 1/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	82,00	€ 800,00	€ 65.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.600,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 65.600,00
Valore corpo			€ 65.600,00
Valore accessori			€ 4.300,00
Valore complessivo intero			€ 69.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con posto auto	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Posto auto, con annesso Sottotetto non abitabile	82,00	€ 69.900,00	€ 69.900,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.990,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.423,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.516,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 58.971,00

Valore diritto e quota € 58.971,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 58.971,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita ricade nel regime fiscale della Tassa di registro.

Allegati

ALLEGATI.pdf

LOTTO 001

Allegato 1 - Estratto mappa, visure e planimetrie catastali

Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI_PRIVACY.pdf

LOTTO 001

Allegato 1 - Estratto mappa, visure e planimetrie catastali

Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI.zip

Fotografie e immagini visure e schede catastali

Bergamo, 25-06-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Vittorio Nava

