

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 180/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani
Codice fiscale: CLPRRT65E26L400A
Studio in: Viale Vittorio Emanuele II 107 - 24053 Brignano Gera D'Adda
Telefono: 0363-815859
Fax: 0363-815859
Email: tekne2000.roberto@gmail.com
Pec: roberto.colpani@archiworldpec.it

Beni in **Suisio (BG)**
Località/Frazione
via Vittorio Emanuele III, 17

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

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

Corpo: Autorimessa..... 18

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 18

 Criterio di stima 18

 Fonti d'informazione 18

 Valutazione corpi..... 18

 Adegamenti e correzioni della stima..... 19

 Prezzo base d'asta del lotto..... 19

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-10-2025 alle 11:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani

Data nomina: 26-05-2025

Data giuramento: 30-05-2025

Data sopralluogo: 17-06-2025

Beni in **Suisio (BG)**
via Vittorio Emanuele III, 17

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Suisio (BG) CAP: 24040, via Vittorio Emanuele III, 17

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Non Conosciuto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS cod. fisc.: OMISSIS, foglio 6, particella 1507, subalterno 10, scheda catastale 94909, indirizzo via Vittorio Emanuele III, 33, piano Primo, comune Suisio, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie mq 115 escluse aree scoperte mq 109, rendita € € 371,85

Derivante da: Atto di vendita redatto dal notaio OMISSIS con studio in OMISSIS - OMISSIS, in data OMISSIS rep. n. OMISSIS, raccn. OMISSIS registrato a OMISSIS il OMISSIS al n. OMISSIS serie 1T e trascritto a OMISSIS il OMISSIS al n. OMISSIS r.g., al n. OMISSIS r.p.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): In atto non vengono riportate le quote millesimali

Confini: a nord confina con altra unità immobiliare; a sud ed a est affaccio su aree esterne; a ovest con scala comune.

Note: Il numero civico corrisponde al 17, catastalmente viene riportato il n. 33

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

I dati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Suisio (BG) CAP: 24040, via Vittorio Emanuele III, 17

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: non conosciuto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS cod. fisc.: OMISSIS, foglio 6, particella 1507, subalterno 22, scheda catastale 94884, indirizzo via Vittorio Emanuele III, 33, piano Seminterrato, comune Suisio, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 18 mq, rendita € 26.34

Derivante da: Atto di vendita redatto dal notaio OMISSIS con studio in OMISSIS - OMISSIS, in data OMISSIS rep. n. OMISSIS, raccn. OMISSIS registrato a OMISSIS il OMISSIS al n. OMISSIS serie 1T e trascritto a OMISSIS il OMISSIS al n. OMISSIS r.g., al n. OMISSIS r.p.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): In atto non vengono riportate le quote millesimali

Confini: nord e sud con altre unità immobiliari est con corridoio comune (presumibile quello delle cantine) ovest corsello

Note: Il numero civico corrisponde al 17, catastalmente viene riportato il n. 33

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

I dati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili pignorati sono parte d'una palazzina composta da n° 4 piani fuori terra ed un piano seminterrato la cui realizzazione è terminata nel maggio del 1974 con il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità. La palazzina non affaccia direttamente su via Vittorio Emanuele III ma è posta alle spalle di un altro edificio anch'esso composto da 4 piani fuori terra, la zona è periferica al nucleo storico.

Caratteristiche zona: periferica 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.

Servizi offerti dalla zona: Istituto comprensivo Rita Levi Montalcini, Scuola Materna, Biblioteca comunale, Campo sportivo comunale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a circa 30 minuti.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Adda Nord .

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale Sant'Andrea Apostolo.

Principali collegamenti pubblici: SP 170 conduce al casello di capriate (A4) circa 1 circa 7 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento con cantina**

Appartamento posto al piano primo con annesso cantinino al piano seminterrato, composto da disimpegno cucina, soggiorno, tre camere un bagno e quattro balconi.

Superficie complessiva di circa mq **139,19**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1973 - 1974

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,93 mt

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il permesso comunale è dell'inizio 1973, nel maggio 1974 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità.

Per la ristrutturazione/manutenzione ho trovato altre pratiche relative all'intero fabbricato con interventi quali, rifacimento tetto, sostituzione pluviali rotti, ecc.

Non ho trovato pratiche successive a quella iniziale relative ad interventi di ristrutturazione del nostro appartamento.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare Note: I balconi presentano parti ammalorate sia nella struttura

	in c.a. che soprattutto nella pavimentazione
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: a battente materiale: legno con vetro semplice protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: datati Note: Sono in buone condizioni ma sono gli originali
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: Datati Note: Sono in buone condizioni ma sono gli originali
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Parete in muratura coibentazione: inesistente rivestimento: rivestimento esterno plastico - interno in civile tinteggiato condizioni: discrete Note: L'edificio è stato realizzato negli anni settanta, (1973-74) la legge per il risparmio energetico 373 è del 1976 e la legge 10 è del 1991 entrambe posteriori alla realizzazione del condominio. E' probabile che l'edificio abbia uno scheletro in c.a. con murature di tamponamento in semplice laterizio.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Vari condizioni: buone Note: Nel corridoio e nel soggiorno abbiamo del marmo in buone condizioni, nelle camere del parquet in buone condizioni, nel bagno ceramica in buone condizioni, in cucina ceramica da sistemare in quanto abbiamo due tipi di ceramica.
<i>Plafoni</i>	materiale: civile tinteggiato condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: Apertura priva di blindatura condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: Esterna rivestimento: marmo condizioni: buone Note: possiede un parapetto in ferro in buone condizioni
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	condizioni: funzionante Note: Durante il sopralluogo la tv era accesa
<i>Antifurto</i>	tipologia: assente
<i>Ascensore</i>	condizioni: funzionante
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: funzionante
<i>Condizionamento</i>	tipologia: Assente

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: Funzionante
<i>Fognatura</i>	condizioni: funzionante
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: funzionante
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Originale
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Centralizzato
<i>Stato impianto</i>	Funzionante
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

Note generali impianti: Nella documentazione reperita presso l'archivio comunale è stata trovata l'autorizzazione di abitabilità di casa il collaudo delle opere in c.a e la richiesta di rinnovo periodico di conformità antincendio.





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa**

Autorimessa pertinenziale all'appartamento posta al piano seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq **18,35**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1973 - 1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 mt

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il permesso comunale è dell'inizio 1973, nel maggio 1974 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità.

Per la ristrutturazione/manutenzione ho trovato altre pratiche relative all'intero fabbricato con interventi quali, rifacimento tetto, sostituzione pluviali rotti, ecc.

Non ho trovato pratiche successive a quella iniziale relative ad interventi di ristrutturazione del nostro immobile.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: manto bituminoso condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: rustico tinteggiato condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	originale
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

Note generali impianti: Nella documentazione reperita presso l'archivio comunale è stata trovata l'autorizzazione di abitabilità di casa il collaudo delle opere in c.a e la richiesta di rinnovo periodico di conformità antincendio.





3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Suisio (BG) CAP: 24040, via Vittorio Emanuele III, 17

Numero pratica: 3/230/73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Realizzazione palazzina nella quale sono compresi i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/10/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 17/02/1973 al n. di prot. 2215-72

Abitabilità/agibilità in data 10/05/1974 al n. di prot. 3-230-73

NOTE: Allegati alla autorizzazione di abitabilità di casa ho trovato il certificato di collaudo delle opere in c.a., le dichiarazioni di conformità per impianto gas metano, certificato di collaudo, di garanzia e di conformità CE per la caldaia, dichiarazione di conformità degli impianti termoidraulici, degli impianti elettrici, nonché la richiesta di rinnovo periodico di conformità antincendio.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Suisio (BG) CAP: 24040, via Vittorio Emanuele III, 17

Numero pratica: 3/230/73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Realizzazione palazzina nella quale sono compresi i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/10/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 17/02/1973 al n. di prot. 2215-72

Abitabilità/agibilità in data 10/05/1974 al n. di prot. 3-230-73

NOTE: Allegati alla autorizzazione di abitabilità di casa ho trovato il certificato di collaudo delle opere in c.a., le dichiarazioni di conformità per impianto gas metano, certificato di collaudo, di garanzia e di conformità CE per la caldaia, dichiarazione di conformità degli impianti termoidraulici, degli impianti elettrici, nonché la richiesta di rinnovo periodico di conformità antincendio.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Suisio (BG) CAP: 24040, via Vittorio Emanuele III, 17

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le aperture esterne presentano la sola finestra della camera con sostanziale spostamento, questo problema riguarda tutto il condominio poiché le aperture dei vari piani sono allineate. Le dimensioni dell'immobile non variano di molto queste sono comprese nelle tolleranze costruttive. Lo stesso dicasi per le dimensioni dei balconi. internamente vi sono piccole variazioni delle pareti divisorie mentre le altezze variano di circa tre centimetri, differenza che rientra nelle tolleranze costruttive. Per la cantina le dimensioni rispetto a quanto approvato si riducono con una variazione compresa nelle tolleranze costruttive, la porta di accesso è spostata e l'altezza del locale si riduce.

Regolarizzabili mediante: pratica in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornare i disegni con le modifiche riscontrate.

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione da versare	€ 1.032,00
Spese tecniche	€ 3.000,00
Totale oneri: € 4.032,00	

Note: Nelle spese sopra computate si comprende anche l'autorimessa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Suisio (BG) CAP: 24040, via Vittorio Emanuele III, 17

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono piccole variazioni che possono essere comprese nelle tolleranze costruttive vedi larghezza da mt 3.25 a mt 3.23, la profondità da mt 5.20 a mt 5.26. L'altezza si riduce da mt 2.50 a mt 2.3.

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Suisio (BG) CAP: 24040, via Vittorio Emanuele III, 17

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 7 del 23/04/2024

Zona omogenea:	R2 Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 37 NTA vigenti
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:	Indice di edificabilità - 0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	9,00 mt
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per quanto riguarda la eventuale residua potenzialità edificatoria trattasi di appartamento al piano primo pertanto ammesso e non concesso che vi sia della volumetria residua non credo sia possibili effettuare ampliamenti che non prevedano modifiche interne con interessamento dell'appartamento confinante di altra proprietà.

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Suisio (BG) CAP: 24040, via Vittorio Emanuele III, 17

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 7 del 23/04/2024
Zona omogenea:	R2 Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 37 NTA vigenti
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:	Indice di edificabilità - 0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	9,00 mt

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Suisio (BG) CAP: 24040, via Vittorio Emanuele III, 17

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

Note: Nella scheda catastale vi sono difformità che non reputo sostanziali come ad esempio lo scostamento tra la parete del bagno e quella del soggiorno

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Suisio (BG) CAP: 24040, via Vittorio Emanuele III, 17

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **03/03/2022**. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/03/2022 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **03/03/2022**. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/03/2022 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

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 03/03/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 94.500,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 20/10/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/10/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 296.232,20.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 19/08/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/08/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 232.279,18.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 05/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

- 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 03/03/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 94.500,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 20/10/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/10/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 296.232,20.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 19/08/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/08/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 232.279,18.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 05/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Vittorio Emanuele III, 17

Sulla base della relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale non risulta la presenza di censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via Vittorio Emanuele III, 17

Sulla base della relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale non risulta la presenza di censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Suisio (BG), via Vittorio Emanuele III, 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2000,00.

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: Sentito l'amministratore di condominio le spese insolute sono di € 8.674,22 che dovrebbero essere estinte con l'esecuzione in essere. sempre secondo quanto trasmesso dall'amministratore ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): In atto non vengono riportate le quote millesimali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per raggiungere i vari piani è stato installato l'ascensore ma per raggiungerlo è necessario superare alcuni gradini che collegano il piano di accesso al piano rialzato. tali gradini costituiscono una barriera architettonica.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'amministratore non mi ha comunicato niente in merito

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: No

Avvertenze ulteriori: Dalla documentazione recuperata gli unici atti della pubblica amministrazione sono quelli

della Agenzia Entrate-Riscossione

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Suisio (BG), via Vittorio Emanuele III, 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Sono comprese nelle spese riportate per l'appartamento.

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: Vedi appartamento

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): In atto non vengono riportate le quote millesimali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'autorimessa è accessibile tramite corsello

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

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: No

Avvertenze ulteriori: Dalla documentazione recuperata gli unici atti della pubblica amministrazione sono quelli della Agenzia Entrate-Riscossione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	112,63	1,00	112,63
Balconi	sup lorda di pavimento	20,57	0,33	6,79
Cantina	sup lorda di pavimento	5,99	0,10	0,60
		139,19		120,02

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	18,35	1,00	18,35
		18,35		18,35

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Suisio (BG), via Vittorio Emanuele III, 17

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Suisio (BG), via Vittorio Emanuele III, 17

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento si stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è basato sul metodo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si fonda su due parametri, la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Suisio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per l'autorimessa visto le quotazioni immobiliari OMI applico un valore unitario di €/mq 500,00

Per quanto riguarda l'appartamento e relativa cantina, le quotazioni OMI per abitazioni di tipo economico in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 740,00 ad un massimo di €/mq 840,00.

Osservando alcune proposte inserite nei siti delle agenzie di vendita ho trovato una proposta relativa ad un appartamento molto prossimo al nostro facente parte di un condominio con una valutazione di €/mq 813,00 .

Valutando anche altre proposte applico una valutazione pari a €/mq 820,00 .

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento con cantina. Abitazione di tipo economico [A3]

Suisio (BG), via Vittorio Emanuele III, 17

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.416,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	112,63	€ 820,00	€ 92.356,60
Balconi	6,79	€ 820,00	€ 5.567,80
Cantina	0,60	€ 820,00	€ 492,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.416,40
Valore Finale			€ 98.416,40
Valore corpo			€ 98.416,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 98.416,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.416,40

Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Suisio (BG), via Vittorio Emanuele III, 17**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.175,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autrimessa	18,35	€ 500,00	€ 9.175,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.175,00
Valore Finale			€ 9.175,00
Valore corpo			€ 9.175,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.175,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.175,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	120,02	€ 98.416,40	€ 98.416,40
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,35	€ 9.175,00	€ 9.175,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.032,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 103.559,40

Valore diritto e quota € 103.559,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 103.559,40**

Allegati

A_NRGE 180-2025.zip
B_NRGE 180-2025_Succinta Perizia_ei_(1).pdf
C_NRGE 180-2025_Perizia_ei_Privacy_(1).pdf
D_NRGE 180-2025_Scheda di Controllo_(1).pdf
E_NRGE 6-2025_Identificativi Catastali.rtf
F_NRGE 180-2025_Valori OMI_(1).pdf
G_NRGE 180-2025_Schede Catastali_(1).pdf
H_NRGE 180-2025_Storica+Ipotecaria_(1).pdf
I_NRGE 180-2025_Stato di Possesso dei Beni_(1).pdf
L_NRGE 180-2025_Documenti Comune_(1).pdf
M_NRGE 180-2025_Conformità Urbanistica_(1).pdf
N_NRGE 180-2025_Conformità Edilizia+Catastale+Superficie_(1).pdf
O_NRGE 180-2025_Rilievo Fotografico_(1).pdf
P-NRGE 180-2025_Riepilogo Costi_(1).pdf

27-08-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Colpani