Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 234/2026

Data udienza: 27-10-2026 ore 10:00

promossa da:

OMISSIS

contro:

OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Codice fiscale: OMISSIS
Partita IVA: OMISSIS
Studio in: Via Roccolo 1/b - 24060 Brusaporto
Telefono: 035681317
Email: studiorapizza@gmail.com
Pec: OMISSIS

INDICE

Beni in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Via alle brughiere 9Q

Lotto: 1 - Appartamento e autorimesse

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 5
   Identificativo corpo: Appartamento sub. 7 5
   Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9 5
   Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12 6
2. DESCRIZIONE 6
   2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 6
      Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Appartamento sub. 7 7
      Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa - sub. 9 10
      Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa - sub. 12 12
3. PRATICHE EDILIZIE 14
   Identificativo corpo: Appartamento sub. 7 14
   Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9 15
   Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12 15
   3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 16
   Identificativo corpo: Appartamento sub. 7 16
   Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9 16
   Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12 16
4. CONFORMITA' URBANISTICA 16
   Identificativo corpo: Appartamento sub. 7 16
   Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9 17
   Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12 18
5. CONFORMITA' CATASTALE 19
   Identificativo corpo: Appartamento sub. 7 19
   Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9 19
   Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12 19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 19
   Identificativo corpo: Appartamento sub. 7 19
   Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9 19
   Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12 20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 20
   Identificativo corpo: Appartamento sub. 7 20
   Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9 21
   Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12 21

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 22
Identificativo corpo: Appartamento sub. 7 22
Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9 22
Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12 23
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 23
Identificativo corpo: Appartamento sub. 7 23
Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9 24
Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12 25
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 26
11. STATO DI POSSESSO 26
Identificativo corpo: Appartamento sub. 7 26
Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9 27
Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12 27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 27
12.1. Criterio di stima 27
12.2. Fonti di informazione 27
12.3. Valutazione corpi 28
Identificativo corpo: Appartamento sub. 7 28
Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9 28
Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12 29
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 29
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 30
12.6. Regime fiscale della vendita 30

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-10-2026 alle 10:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: n.d
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: n.d

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Data nomina: 02-07-2026
Data giuramento: 06-07-2026
Data sopralluogo: 17-09-2026
Cronologia operazioni peritali: Si riporta di seguito cronologia delle principali operazioni peritali svolte a seguito dell'accettazione dell'incarico: - 06/07/2026 – Richiesta al catasto della planimetria dell'edificio e dell'elaborato planimetrico, effettuate alla Agenzia del territorio di Bergamo. - 09/07/2026 – Richiesta di accesso agli atti comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII. - 27/07/2026 – proposta primo accesso presso l'immobile inviata ai proprietari congiuntamente al custode; non ha avuto riscontro positivo - 03/08/2026 – Trasmissione sollecito formale al Comune Sotto il Monte Giovanni XXIII, per ottenere l'accesso agli atti - 07/08/2026 – Sopralluogo presso gli uffici comunali per accesso agli atti e sopralluogo presso l'immobile senza la possibilità di effettuare l'accesso - 17/09/2026 – Primo accesso all'immobile

Beni in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Via alle brughiere 9Q

Lotto: 1 - Appartamento e autorimesse

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Appartamento sub. 7

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle brughiere 9Q

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 5145, subalterno 7, indirizzo Via delle brughiere 9Q, piano S1-T-1, comune I869, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 103 mq, rendita 516,46
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) Si accede all'appartamento mediante un viale condominiale censito al foglio 7 - mappale 5043 - Subalterno 19 – Quota di proprietà 76/1000
• Derivante da: Costituzione del 24/06/2003 - Pratica numero 181799 In atti dal 24/ 06/ 2003 Costituzione numero 2099 1/2003
• Confini: Al piano terra l'immobile confina partendo da nord In senso orario: con il mapp. 5145, Sub.3; mapp. 5145, Sub. 4; mapp. 5043, Sub. 19; mapp. 5091 Al piano primo confina a est con il mapp. 5144 sub. 8
• Espropriazioni per pubblica utilità: L'immobile non risulta soggetto a espropriazione per pubblica utilità

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: foglio 7, particella 5145, subalterno 9, indirizzo Via alle brughiere 9/Q, piano I, comune I869, categoria C6, classe 2, consistenza 29, superficie 34, rendita 65.90
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: Costituzione del 24/06/2003 - Pratica numero 181799 In atti dal 24/ 06/ 2003 Costituzione numero 2099 1/2003
• Confini: L'autorimessa confina partendo da nord in senso orario: al mapp. 5144, corsello comune sub. 1, autorimesse e ripostigli di altra proprietà sub. 4 e 10, intercapedine sub. 7, scala di accesso e terrapieno sub. 7.

• Espropriazioni per pubblica utilità: L'immobile non risulta soggetto a espropriazione per pubblica utilità

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: foglio 7, particella 5145, subalterno 12, indirizzo Via alle Brughiere 9/Q, piano I, comune I869, categoria C6, classe 2, consistenza 19, superficie 21, rendita 43,18
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: Costituzione del 24/06/2003 - Pratica numero 181799 In atti dal 24/ 06/ 2003 Costituzione numero 2099 1/2003
• Confini: L'autorimessa confina partendo da nord in senso orario, al mapp. 5145 sub. 1, 13, 5, 11
• Espropriazioni per pubblica utilità: L'immobile non risulta soggetto a espropriazione per pubblica utilità

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è situato nel Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII, in provincia di Bergamo, a un'altitudine di circa 305 m s.l.m. e a una distanza di circa 17 km dal capoluogo provinciale. Il Comune conta attualmente circa 4.400 abitanti. Il territorio comunale è facilmente accessibile attraverso la Strada Provinciale n. 166, che permette di raggiungere agevolmente la Strada Statale n. 342 e, da questa, i principali collegamenti viari con l'autostrada e il capoluogo provinciale. L'immobile oggetto di stima è ubicato in una zona semiperiferica del territorio comunale, caratterizzata prevalentemente da insediamenti residenziali a bassa densità, intervallati da aree agricole, boschive e terreni in parte forestati. L'accesso avviene dalla Via alle Brughiere. L'appartamento, inserito in un edificio plurifamiliare, è collocato sul lato opposto rispetto alla strada carrabile e gode di affacci verso un contesto naturalistico caratterizzato dalla presenza di campi e aree boschive.

Caratteristiche zona: periferica Buone
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: L'immobile risulta poco distante dal data center di Ponte San Pietro.
Servizi offerti dalla zona: Istruzione primaria e secondaria (buona), Aree ludiche/sportive (buona), Esercizi commerciali, supermercati farmacie ecc. (Buona)
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Ponte San Pietro, Curno e Bergamo

Attrazioni paesaggistiche: Dal punto di vista paesaggistico, il territorio comunale si caratterizza per un contesto collinare e pedemontano di pregio, dominato dai rilievi boschivi e dai terrazzamenti agricoli del Monte Canto, che costituiscono un corridoio ecologico-ambientale di forte valore naturalistico, visivo e fruitivo.
Attrazioni storiche: Il patrimonio architettonico e storico-culturale del territorio comunale è prevalentemente caratterizzato dai luoghi della memoria legati alla figura di Papa San Giovanni XXIII, comprendenti edilizia residenziale storica di valore testimoniale e complessi di culto a valenza testimoniale e di interesse religioso.
Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus di linea (10,00 m), Stazione ferroviaria Terno d'isola (4,80 Km), Autostrada A4 - Casello di Dalmine (16,50 Km), Aeroporto "il Caravaggio" - Orio al Serio (20,00 Km)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Appartamento sub. 7

L'appartamento si sviluppa principalmente al piano primo, mentre al piano terra è presente un'area esterna di proprietà, con accesso pedonale, dalla quale si raggiunge anche la scala di collegamento al piano interrato. Quest'ultimo comprende una piccola intercapedine, catastalmente pertinenziale all'unità immobiliare. Al piano primo, l'accesso all'appartamento avviene attraverso un ampio terrazzo prospiciente l'ingresso, avente una superficie di circa 25 m², dal quale, tramite un portoncino, si accede direttamente all'unità immobiliare. L'appartamento è costituito da un'ampia zona giorno con angolo cottura e da un disimpegno che conduce alla zona notte, composta da due camere da letto e due bagni. La camera da letto principale, di tipo matrimoniale, è inoltre dotata di un piccolo terrazzo avente una superficie di poco inferiore a 4 m². L'unità immobiliare presenta i principali affacci verso sud-ovest, in corrispondenza della zona giorno e dell'angolo cottura, nonché verso sud-est e nord-ovest, prevalentemente in corrispondenza delle camere da letto e di uno dei due bagni. Il secondo bagno, posto sul lato nord-est, risulta privo di affaccio diretto in quanto confinante con un'altra unità immobiliare. Nel complesso, la distribuzione interna risulta funzionale e ben organizzata, consentendo di ricavare, in rapporto alla superficie disponibile, ambienti distinti e adeguatamente fruibili. Gli spazi sono pertanto razionalmente sfruttati, con una configurazione che permette di coniugare la presenza di una zona giorno di buona ampiezza con due camere da letto e doppi servizi, oltre agli spazi esterni di pertinenza.

Superficie complessiva di circa mq 195,85
È posto al piano S1-T-1
L'edificio è stato costruito nel 2003
L'edificio è stato ristrutturato nel /
L'unità immobiliare è identificata con il numero Sub. 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta nel complesso in buone condizioni generali di conservazione. L'intera pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica ad effetto legno, materiale utilizzato anche per il rivestimento dei due bagni; tali superfici si conservano in ottime condizioni e prive di evidenti segni di usura. Le pareti interne, intonacate e tinteggiate, non evidenziano manifestazioni di umidità di rilievo, ad eccezione di circoscritte tracce rilevate nella camera da letto in corrispondenza della doccia del bagno. Tale criticità, verosimilmente riconducibile a una lieve infiltrazione del box doccia, risulta facilmente risolvibile tramite un'adeguata impermeabilizzazione e la successiva pulizia/ripristino della parete. Al riguardo, si precisa che la presenza di abbondante materiale all'interno dei locali al momento del sopralluogo non ha consentito un'ispezione visiva esaustiva di tutti gli angoli. Per quanto riguarda gli infissi, i serramenti esterni in legno con vetrocamera si trovano in ottime condizioni, mentre le ante oscuranti esterne in legno e il portoncino d'ingresso necessitano di ordinari interventi di manutenzione, consistenti nella scrostatura e riverniciatura delle superfici. Analogamente, la struttura in legno del tetto di copertura presenta un iniziale deterioramento della finitura sulle testate delle travi, richiedendo un ripristino della verniciatura protettiva. L'impianto elettrico, infine, si presenta in sufficienti condizioni

di funzionamento, così come l'impianto idraulico.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone - Note: Si riscontra la necessità manutenzione de lato esterno delle persiane
Componenti edilizie e costruttive	
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: granito condizioni: buone - Riferito limitatamente a: Scale esterna tra il piano terra il primo e tra il piano terra e l'interrato
Componenti edilizie e costruttive	
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle di gres condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio
Stato impianto	Attualmente in uso dagli occupanti dell'appartamento
Potenza nominale	stimata in 25 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO











Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa - sub. 9

L'autorimessa di pertinenza dell'appartamento è ubicata al piano interrato dell'edificio. L'accesso carrabile avviene dalla strada comunale di via alle Brughiere tramite cancello automatico, che immette in uno scivolo di discesa conducente al corsello condominiale interrato. Dall'appartamento mediante scala esterna è inoltre possibile accedere direttamente all'autorimessa. L'autorimessa presenta una buona profondità, a fronte di una larghezza più contenuta, caratteristica che determina una fruibilità degli spazi di manovra e di utilizzo meno agevole rispetto a un'autorimessa di dimensioni più proporzionate.

Superficie complessiva di circa mq 33,00
È posto al piano Interrato
L'edificio è stato costruito nel 2001
L'edificio è stato ristrutturato nel /
L'unità immobiliare è identificata con il numero sub. 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'autorimessa si presenta in buono stato di manutenzione, i materiali di finitura risultano essere i seguenti: pavimentazione in piastrelle di ceramica; parete perimetrali in calcestruzzo armato a vista ; soffitto realizzato con lastre tipo "predalles". Si accede dal corsello condominiale mediante una porta basculante in lamiera zincata, di tipo standard, con apertura automatica; mentre è presente una porta in alluminio che collega la scala esterna che porta all'appartamento L'autorimessa è inoltre dotata di impianto di illuminazione e di una presa elettrica interna.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Portone di ingresso	tipologia: porta basculante standard materiale: alluminio accessori: con apertura automatica condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle di gres condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note Generali impianti: Il corsello di manovra è dotato di impianto antincendio costituito da idranti e ed estintore, a seguito di accesso agli atti in comune è stata reperita copia della richiesta di CPI rilasciata all'epoca di costruzione degli edifici.







AMBIENTE
Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo? NO

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa - sub. 12

La presente autorimessa di pertinenza è situata al piano interrato del medesimo edificio. L'accesso carrabile dalla via Alle Brughiere avviene tramite le medesime parti comuni (cancello automatizzato, rampa di discesa e corsello interrato) già descritte nei precedenti capitoli relativi alle altre unità dello stabile.

Superficie complessiva di circa mq 21,00
È posto al piano interrato
L'edificio è stato costruito nel 2001
L'edificio è stato ristrutturato nel /
L'unità immobiliare è identificata con il numero sub. 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Sotto il profilo conservativo, il locale versa in buono stato manutentivo. Le finiture interne sono costituite da pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti perimetrali in calcestruzzo armato a vista e solaio in lastre tipo "predalles". La chiusura dal corsello condominiale è affidata a una porta basculante standard in lamiera zincata con apertura automatizzata. L'immobile è infine dotato di impianto d'illuminazione e di un punto presa elettrico.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Portone di ingresso	tipologia: porta basculante standard materiale: ferro accessori: con apertura automatica condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle di gres condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO

Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note Generali impianti: Il corsello di manovra è dotato di impianto antincendio costituito da idranti e ed estintore, a seguito di accesso agli atti in comune è stata reperita copia della richiesta di CPI rilasciata all'epoca di costruzione degli edifici.






3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Appartamento sub. 7

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle brughiere 9Q

Numero pratica: 65/2001
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione edificio plurifamiliare
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 07/06/2001 al n. di prot. 4721
Rilascio in data 18/07/2001 al n. di prot. 5861

Numero pratica: 79/2001
Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Formazione nuova recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 25/06/2001 al n. di prot. 5188
Rilascio in data 17/09/2001 al n. di prot. 7096

Numero pratica: 64/2003
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Variante in corso d'opera alla pratica edilizia presentata
Oggetto: variante
Presentazione in data 30/05/2003 al n. di prot. 5471
Rilascio in data 08/08/2003 al n. di prot. 7853
Abitabilità/agibilità in data 07/05/2024 al n. di prot. 6558

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

Numero pratica: 65/2001
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione edificio plurifamiliare
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 07/06/2001 al n. di prot. 4721
Rilascio in data 18/07/2001 al n. di prot. 5861

Numero pratica: 79/2001
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Formazione nuova recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 25/06/2001 al n. di prot. 5188
Rilascio in data 17/09/2001 al n. di prot. 7096

Numero pratica: 64/2003
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Variante in corso d'opera alla pratica edilizia presentata
Oggetto: variante
Presentazione in data 30/05/2003 al n. di prot. 5471
Rilascio in data 08/08/2003 al n. di prot. 7853
Abitabilità/agibilità in data 07/05/2024 al n. di prot. 6558

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

Numero pratica: 65/2001
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione edificio plurifamiliare
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 07/06/2001 al n. di prot. 4721

Rilascio in data 18/07/2001 al n. di prot. 5861

Numero pratica: 79/2001
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Formazione nuova recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 25/06/2001 al n. di prot. 5188
Rilascio in data 17/09/2001 al n. di prot. 7096

Numero pratica: 64/2003
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Variante in corso d'opera alla pratica edilizia presentata
Oggetto: variante
Presentazione in data 30/05/2003 al n. di prot. 5471
Rilascio in data 08/08/2003 al n. di prot. 7853
Abitabilità/agibilità in data 07/05/2024 al n. di prot. 6558

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento sub. 7

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle brughiere 9Q

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

Note conformità edilizia: L'immobile risulta conforme alle concessioni edilizie depositate

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

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

Note conformità edilizia: L'immobile risulta conforme alle concessioni edilizie depositate

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

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

Note conformità edilizia: L'immobile risulta conforme alle concessioni edilizie depositate

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento sub. 7

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle brughiere 9Q

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale numero 2 del 15/06/2022
Zona omogenea:	R1 - AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
Norme tecniche di attuazione:	art. 37 delle NTA
Immobile soggetto a convenzione:	**NO**
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:	**0,40 mq/mq**
Rapporto di copertura:	35 %
Altezza massima ammessa:	9,20
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non specificato

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

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale numero 2 del 15/06/2022
Zona omogenea:	R1 - AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
Norme tecniche di attuazione:	art. 37 delle NTA
Immobile soggetto a convenzione:	**NO**
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:	**0,40 mq/mq**
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	9,20
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non specificato

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

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

Strumento urbanistico Adottato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale numero 2 del 15/06/2022
Zona omogenea:	R1 - AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
Norme tecniche di attuazione:	art. 37 delle NTA
Immobile soggetto a convenzione:	**NO**
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:	**0,40 mq/mq**
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	9,20
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non specificato

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

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento sub. 7

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle brughiere 9Q

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

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

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

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Appartamento sub. 7

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle brughiere 9Q

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 09/12/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennio al 09/12/2021.
In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: il presente atto era riferito all'area edificabile ove era in fase di realizzazione il nuovo edificio. Con atto not. Santus Armando del 09/12/2021 rep, 65723/30560 trascritto a Bergamo il 15/12/2021 ai NN. 72976 /49812, relativo all'identificazione catastale dell'appartamento edificato sull'area di sedime (ex terreno) e alla relativa continuità delle trascrizioni a favore dello stesso proprietario.

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

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 09/12/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennio al 09/12/2021.
In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: il presente atto era riferito all'area edificabile ove era in fase di realizzazione il nuovo edificio. Con atto not. Santus Armando del 09/12/2021 rep, 65723/30560 trascritto a Bergamo il 15/12/2021 ai NN. 72976 /49812, relativo all'identificazione catastale dell'appartamento edificato sull'area di sedime (ex terreno) e alla relativa continuità delle trascrizioni a favore dello stesso proprietario.

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

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 09/12/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennio al 09/12/2021.
In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: il presente atto era riferito all'area edificabile ove era in fase di realizzazione il nuovo edificio. Con atto not. Santus Armando del 09/12/2021 rep, 65723/30560 trascritto a Bergamo il 15/12/2021 ai NN. 72976 /49812, relativo all'identificazione catastale dell'appartamento edificato sull'area di sedime (ex terreno) e alla relativa continuità delle trascrizioni a favore dello stesso proprietario.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Appartamento sub. 7

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle brughiere 9Q

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca legale, annotata, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 1305000. Importo capitale: € 725000. Note: Ipoteca a durata ventennale, a carico dell'impresa Previtali Terenzio e Bruno snc e a favore di Banca Agricola Mantovana SPA. Annotamento n.30033/3156 del 30/05/2005 di frazionamento in quota atto notarile pubblico del 07/11/2003 n.rep.161929 Notaio Barbati Salvatore di Ponte San Pietro (BG) lotto 4 quota capitale originario euro 72.500,00 quota ipoteca euro 130.500,00.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, annotata, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 1305000. Importo capitale: € 725000. Note: Ipoteca in

rinnovazione dell'atto not. Barbati Salvatore del 30/03/2022 rep. 157014.

Trascrizione pregiudizievole
- Atto di citazione, a favore di massa dei creditori contro , Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca legale, annotata, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 1305000. Importo capitale: € 725000. Note: Ipoteca a durata ventennale, a carico dell'impresa Previtali Terenzio e Bruno snc e a favore di Banca Agricola Mantovana SPA. Annotamento n.30033/3156 del 30/05/2005 di frazionamento in quota atto notarile pubblico del 07/11/2003 n.rep.161929 Notaio Barbati Salvatore di Ponte San Pietro (BG) lotto 4 quota capitale originario euro 72.500,00 quota ipoteca euro 130.500,00.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, annotata, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 1305000. Importo capitale: € 725000. Note: Ipoteca in rinnovazione dell'atto not. Barbati Salvatore del 30/03/2022 rep. 157014.

Trascrizione pregiudizievole
- Atto di citazione, a favore di massa dei creditori contro , Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca legale, annotata, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 1305000. Importo capitale: € 725000. Note: Ipoteca a durata ventennale, a carico dell'impresa Previtali Terenzio e Bruno snc e a favore di Banca Agricola Mantovana SPA. Annotamento n.30033/3156 del 30/05/2005 di frazionamento in quota atto notarile pubblico del 07/11/2003 n.rep.161929 Notaio Barbati Salvatore di Ponte San Pietro (BG) lotto 4 quota capitale originario euro 72.500,00 quota ipoteca euro 130.500,00.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, annotata, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 1305000. Importo capitale: € 725000. Note: Ipoteca in rinnovazione dell'atto not. Barbati Salvatore del 30/03/2022 rep. 157014.

Trascrizione pregiudizievole
- Atto di citazione, a favore di massa dei creditori contro , Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Appartamento sub. 7

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle brughiere 9Q

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:
L'immobile oggetto di asta non risulta gravato da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 400.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: A seguito del sopralluogo effettuato presso il fabbricato e dei contatti intercorsi con l'ex amministratrice, è emerso che il condominio non ha rinnovato l'incarico a un professionista esterno, ma gestisce direttamente e in autonomia la ripartizione delle spese tra i proprietari. Si evidenzia che le unità immobiliari componenti l'edificio risultano funzionalmente autonome; pertanto, le uniche spese condominiali riguardano la manutenzione delle parti comuni, la polizza assicurativa dell'edificio, l'energia elettrica per il corsello interrato e il cancello carraio, oltre ai costi di gestione del conto corrente condominiale.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non è stato reperito alcun calcolo dei millesimi di proprietà
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - ai fini dell''adattabilità a disabili, sarebbe necessaria l''installazione di un servoscala e l''adeguamento dei bagni esistenti.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non vi sono particolari dotazioni o vincoli degni di nota
Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: da ricerche tramite portale Cened di Regione Lombardia, non è stata reperita alcuna certificazione energetica in corso di validità
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: non sono state segnalate cause nei confronti della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:
L'immobile oggetto di asta non risulta gravato da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 400.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: A seguito del sopralluogo effettuato presso il fabbricato e dei contatti intercorsi con l'ex amministratrice, è emerso che il condominio non ha rinnovato l'incarico a un professionista esterno, ma gestisce direttamente e in autonomia la ripartizione delle spese tra i proprietari. Si evidenzia che le unità immobiliari componenti l'edificio risultano funzionalmente autonome; pertanto, le uniche spese condominiali riguardano la manutenzione delle parti comuni, la polizza assicurativa dell'edificio, l'energia

elettrica per il corsello interrato e il cancello carraio, oltre ai costi di gestione del conto corrente condominiale.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non è stato reperito alcun calcolo dei millesimi di proprietà
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non vi sono particolari dotazioni o vincoli degni di nota
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: non sono state segnalate cause nei confronti della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:
L'immobile oggetto di asta non risulta gravato da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 400.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: A seguito del sopralluogo effettuato presso il fabbricato e dei contatti intercorsi con l'ex amministratrice, è emerso che il condominio non ha rinnovato l'incarico a un professionista esterno, ma gestisce direttamente e in autonomia la ripartizione delle spese tra i proprietari. Si evidenzia che le unità immobiliari componenti l'edificio risultano funzionalmente autonome; pertanto, le uniche spese condominiali riguardano la manutenzione delle parti comuni, la polizza assicurativa dell'edificio, l'energia elettrica per il corsello interrato e il cancello carraio, oltre ai costi di gestione del conto corrente condominiale.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non è stato reperito alcun calcolo dei millesimi di proprietà
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Le autorimesse no presentano particolari vincoli o dotazioni
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: nessuna
Avvertenze ulteriori: non sono state segnalate cause nei confronti della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento sub. 7

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle brughiere 9Q

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali. Si è tenuto conto anche dei lati positivi quali il contesto ove è ubicato l'immobile, i servizi offerti dal Comune ed i servizi presenti nel territorio Comunale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	85,76	1,00	85,76
Terrazza	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
Terrazza	sup lorda di pavimento	3,89	0,33	1,28
giardino e accesso pedonale	sup lorda di pavimento	76,20	0,10	7,62
Intercapedine al piano interrato	sup lorda di pavimento	5,00	0,50	2,50
Totale		**195,85**		**103,41**

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° semestre 2025
Zona: Centro abitato di Sotto il Monte Giovanni XXIII
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 1000
Valore di mercato max (€/mq): 1400

Accessori:

Accessori

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

Informazioni relative al calcolo della consistenza: In considerazione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'autorimessa viene valutata a corpo. Nella determinazione di tale valore si è tenuto conto, oltre che delle tipologie costruttive e dei materiali di finitura, dello sviluppo planimetrico del locale. La conformazione particolarmente stretta e allungata del box penalizza infatti la fruibilità complessiva dello spazio e ne agevola con maggiore difficoltà la manovra e l'accessibilità dei veicoli, incidendo negativamente e comportando una

conseguente riduzione del valore stimato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	33,00	1,00	33,00
Totale		**33,00**		**33,00**

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:
Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo:
Zona:
Tipo di destinazione:
Tipologia:
Superficie di riferimento:
Stato conservativo:
Valore di mercato min (€/mq):
Valore di mercato max (€/mq):

Accessori:

Accessori

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

Informazioni relative al calcolo della consistenza: In considerazione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'autorimessa viene valutata a corpo. Nella determinazione di tale valore si è tenuto conto, oltre che delle buone tipologie costruttive e dei materiali di finitura, della favorevole conformazione del locale. La struttura proporzionata e la sagoma regolare del box ne garantiscono un'ottima fruibilità e un'agevole manovrabilità, valorizzando adeguatamente l'immobile nella stima finale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
Totale		**21,00**		**21,00**

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: Autorimesse e box
Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: secondo semestre 2025
Zona: Centro abitato
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: box
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 470
Valore di mercato max (€/mq): 630

Accessori:

Accessori

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: L'appartamento censito al foglio 7, particella 5145, subalterno 7 e l'autorimessa censita al foglio 7, particella 5145, subalterno 9 sono collegati tra loro attraverso una scala esterna; pertanto non risultano divisibili ai fini della vendita giudiziaria. Al contrario, l'autorimessa censita al foglio 7, particella 5145, subalterno 12 è separata dai restanti corpi e potrebbe essere soggetta a separata vendita.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Appartamento sub. 7

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle brughiere 9Q

Occupato da OMISSIS, **con contratto di locazione** stipulato in data 15/03/2024 registrato per l'importo di euro 600,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.? SI.

Registrato a Bergamo il 09/04/2024 ai nn.3746
Tipologia contratto: contratto stipulato con durata di anni 30, scadenza 14/03/2054
Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Non si ha l'evidenza di cause In corso per il rilascio dell'immobile.
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Il contratto di locazione non è opponibile ai terzi ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c., in quanto il canone pattuito di

€ 50,00/mese (€ 600,00/anno) risulta inferiore di oltre un terzo rispetto ai valori locativi medi di mercato stimati per la zona.

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

Occupato da OMISSIS, **con contratto di locazione** stipulato in data 15/03/2024 registrato per l'importo di euro 600,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.? SI.

Registrato a Bergamo il 09/04/2024 ai nn.3746
Tipologia contratto: contratto stipulato con durata di anni 30, scadenza 14/03/2054
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Il contratto di locazione non è opponibile ai terzi ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c., in quanto il canone pattuito di € 50,00/mese (€ 600,00/anno) risulta inferiore di oltre un terzo rispetto ai valori locativi medi di mercato stimati per la zona.

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

Occupato da OMISSIS, **con contratto di locazione** stipulato in data 15/03/2024 registrato per l'importo di euro 600,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.? SI.

Registrato a Bergamo il 09/04/2024 ai nn.3746
Tipologia contratto: contratto stipulato con durata di anni 30, scadenza 14/03/2054
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Il contratto di locazione non è opponibile ai terzi ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c., in quanto il canone pattuito di € 50,00/mese (€ 600,00/anno) risulta inferiore di oltre un terzo rispetto ai valori locativi medi di mercato stimati per la zona.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, riferito ai valori di mercato di compravendita di unità similari presenti in zona. Tali valori sono stati desunti da indagini svolte presso agenzie immobiliari abilitate, dalla consultazione dei listini prezzi immobiliari per l'anno 2025 (Osservatorio FIMAA, ASCOM, CONFEDILIZIA-APPE) e dall'analisi delle quotazioni fornite dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio). Tenuto conto delle caratteristiche tecniche, intrinseche ed estrinseche, nonché del contesto di mercato in cui l'immobile si colloca, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale applicando i relativi coefficienti di ragguaglio. Successivamente, i prezzi unitari di stima sono stati adeguati in funzione delle specifiche caratteristiche dei beni, del grado di vetustà e dello stato manutentivo, degli eventuali interventi di ampliamento, nonché dei fattori positivi e negativi legati all'edificio e alla zona di ubicazione.

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Sotto il Monte Giovanni XXIII;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sotto il Monte Giovanni XXIII e Calusco d'Adda;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): r immobili simili variano da un minimi 1100 €/mq, a un massimo 1500 €/mq;;
Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobiliari FIMAA della provincia di Bergamo, anno 2025

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Appartamento sub. 7

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle brughiere 9Q

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 155.115,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	85,76	€ 1.500,00	€ 128.640,00
Terrazza	6,25	€ 1.500,00	€ 9.375,00
Terrazza	1,28	€ 1.500,00	€ 1.920,00
giardino e accesso pedonale	7,62	€ 1.500,00	€ 11.430,00
Intercapedine al piano interrato	2,50	€ 1.500,00	€ 3.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 155.115,00
Valore corpo			€ 155.115,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 155.115,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 155.115,00

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 16.000,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Autorimessa	33,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 16.000,00
Valore corpo			€ 16.000,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 16.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.000,00

Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Località/frazione , Via alle Brughiere 9Q

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 13.000,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
	21,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 13.000,00
Valore corpo			€ 13.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Appartamento sub. 7	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso	103,41	€ 155.115,00	€ 155.115,00
Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 9	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso	33,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
Identificativo corpo: Autorimessa - sub. 12	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso	21,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.205,75
arrotondamenti	€ -9,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 174.900,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 174.900,00**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: Trattandosi di cessione da parte di un soggetto privato, la vendita non è soggetta a IVA ma all'imposta di registro (con possibilità di applicare le agevolazioni "prima casa" per l''acquirente), oltre alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

Bergamo, 28/09/2026

L'Esperto alla stima
Arch. Ottorino Rapizza