



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 258/2021



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
OMISSIS



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS
Studio in: OMISSIS
Fax: OMISSIS
Email: OMISSIS
Pec: OMISSIS





Beni in **Cologno Al Serio (BG)**
Località/Frazione
OMISSIS



INDICE

Lotto: 001 - Residenza in OMISSIS

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	10
Corpo: Residenza di Cologno al Serio	10
2. DESCRIZIONE	10
DESCRIZIONE GENERALE	10
Corpo: Residenza di Cologno al Serio	10
3. PRATICHE EDILIZIE	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: Residenza di Cologno al Serio	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	13
Corpo: Residenza di Cologno al Serio	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: Residenza di Cologno al Serio	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo:	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: Residenza di Cologno al Serio	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	16
Corpo: Residenza di Cologno al Serio	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	17
Valutazione corpi	18
Adegamenti e correzioni della stima	18
Prezzo base d'asta del lotto	18

Lotto: 002 - Magazzini particelle 4516 - 4518



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	19
Corpo: Magazzino particella 4516	19
Corpo: Magazzino particella 4518	19
2. DESCRIZIONE	19
DESCRIZIONE GENERALE	19
Corpo: Magazzino particella 4516	20
Corpo: Magazzino particella 4518	21
3. PRATICHE EDILIZIE	22
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	22
Corpo: Magazzino particella 4516	23
Corpo: Magazzino particella 4518	23
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	23
Corpo: Magazzino particella 4516	23
Corpo: Magazzino particella 4518	24
5. CONFORMITÀ CATASTALE	25
Corpo: Magazzino particella 4516	25
Corpo: Magazzino particella 4518	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	25
Corpo: Magazzino particella 4516	26
Corpo: Magazzino particella 4518	26
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	26
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	27
Corpo: Magazzino particella 4516	27
Corpo: Magazzino particella 4518	27
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	28
Corpo: Magazzino particella 4516	28
Corpo: Magazzino particella 4518	28
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	29
11. STATO DI POSSESSO	29
Corpo: Magazzino particella 4516	29
Corpo: Magazzino particella 4518	29
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	29
Criterio di stima	29
Fonti d'informazione	29
Valutazione corpi	30
Adeguamenti e correzioni della stima	31
Prezzo base d'asta del lotto	31

Beni in **Valbondione (BG)**
Località/Frazione
VIA PRIVATA OMISSIS

INDICE

Lotto: 003 - Appartamento sub 702

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	31
Corpo: Appartamento 2373/702	31
Corpo: Autorimessa 2234/2	31
2. DESCRIZIONE	32
DESCRIZIONE GENERALE	32
Corpo: Appartamento 2373/702	32
Corpo: Autorimessa 2234/2	34
3. PRATICHE EDILIZIE	35
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	35
Corpo: Appartamento 2373/702	35
Corpo: Autorimessa 2234/2	36
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	36
Corpo: Appartamento 2373/702	36
Corpo: Autorimessa 2234/2	37
5. CONFORMITÀ CATASTALE	38
Corpo: Appartamento 2373/702	38
Corpo: Autorimessa 2234/2	38
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	38
Corpo: Appartamento 2373/702	39
Corpo: Autorimessa 2234/2	39
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	39
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	40
Corpo: Appartamento 2373/702	40
Corpo: Autorimessa 2234/2	40
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	41
Corpo: Appartamento 2373/702	41
Corpo: Autorimessa 2234/2	41
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	42
11. STATO DI POSSESSO	42
Corpo: Appartamento 2373/702	42

Corpo: Autorimessa 2234/2	42
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	42
Criterio di stima	42
Fonti d'informazione	42
Valutazione corpi.....	43
Adeguamenti e correzioni della stima.....	43
Prezzo base d'asta del lotto.....	44

Lotto: 004 - Appartamento sub 701

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	45
Corpo: Appartamento 2373/701	45
Corpo: Autorimessa 2234/3	45
2. DESCRIZIONE	45
DESCRIZIONE GENERALE	45
Corpo: Appartamento 2373/701	46
Corpo: Autorimessa 2234/3	47
3. PRATICHE EDILIZIE	48
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	49
Corpo: Appartamento 2373/701	49
Corpo: Autorimessa 2234/3	49
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	49
Corpo: Appartamento 2373/701	49
Corpo: Autorimessa 2234/3	50
5. CONFORMITÀ CATASTALE	52
Corpo: Appartamento 2373/701	52
Corpo: Autorimessa 2234/3	52
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	52
Corpo: Appartamento 2373/701	52
Corpo: Autorimessa 2234/3	53
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	53
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	54
Corpo: Appartamento 2373/701	54
Corpo: Autorimessa 2234/3	54
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	54
Corpo: Appartamento 2373/701	54
Corpo: Autorimessa 2234/3	55

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	56
11. STATO DI POSSESSO	56
Corpo: Appartamento 2373/701	56
Corpo: Autorimessa 2234/3	56
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	56
Criterio di stima	56
Fonti d'informazione	56
Valutazione corpi	56
Adeguamenti e correzioni della stima	57
Prezzo base d'asta del lotto	57

Beni in **Valbondione (BG)**
Località/Frazione
VIA OMISSIS

INDICE

Lotto: 005 - Appartamento mapp 2848/1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	57
Corpo: Monolocale 2848/1	58
2. DESCRIZIONE	58
DESCRIZIONE GENERALE	58
Corpo: Monolocale 2848/1	58
3. PRATICHE EDILIZIE	60
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	60
Corpo: Monolocale 2848/1	60
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	60
Corpo: Monolocale 2848/1	60
5. CONFORMITÀ CATASTALE	61
Corpo: Monolocale 2848/1	61
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	61
Corpo:	62
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	62
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	62
Corpo: Monolocale 2848/1	62
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	62
Corpo: Monolocale 2848/1	62
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	63

11. STATO DI POSSESSO	63
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	63
Criterio di stima	63
Fonti d'informazione	63
Valutazione corpi.....	64
Adeguamenti e correzioni della stima.....	64
Prezzo base d'asta del lotto.....	64

Lotto: 006 - Appartamento mapp 2848/1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	65
Corpo: Abitazioni part. 911/703-704	65
2. DESCRIZIONE	65
DESCRIZIONE GENERALE	65
Corpo: Abitazioni part. 911/703-704	66
3. PRATICHE EDILIZIE.....	68
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	68
Corpo: Abitazioni part. 911/703-704	68
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	69
Corpo: Abitazioni part. 911/703-704	69
5. CONFORMITÀ CATASTALE	69
Corpo: Abitazioni part. 911/703-704	69
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	70
Corpo:.....	70
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	70
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	71
Corpo: Abitazioni part. 911/703-704	71
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	71
Corpo: Abitazioni part. 911/703-704	71
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	72
11. STATO DI POSSESSO	72
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	72
Criterio di stima	72
Fonti d'informazione	72
Valutazione corpi.....	73
Adeguamenti e correzioni della stima.....	74
Prezzo base d'asta del lotto.....	74



Lotto: 007 - Appartamento mapp 2848/1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	75
Corpo: Terreno 2847	75
2. DESCRIZIONE	75
DESCRIZIONE GENERALE	75
Corpo: Terreno 2847	75
3. PRATICHE EDILIZIE	76
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	76
Corpo: Terreno 2847	76
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	76
Corpo: Terreno 2847	76
5. CONFORMITÀ CATASTALE	77
Corpo: Terreno 2847	77
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	77
Corpo:	78
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	78
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	78
Corpo: Terreno 2847	78
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	78
Corpo: Terreno 2847	78
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	79
11. STATO DI POSSESSO	79
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	79
Criterio di stima	79
Fonti d'informazione	79
Valutazione corpi	79
Adegamenti e correzioni della stima	80
Prezzo base d'asta del lotto	80



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: OMISSIS

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: OMISSIS

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**
OMISSIS

Lotto: 001 - Residenza in OMISSIS

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Residenza di Cologno al Serio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nata a COLOGNO AL SERIO il 26/06/1950, C.F.: OMISSIS per la quota di proprietà di 500/1000 OMISSIS, nato a COLOGNO AL SERIO il 23/08/1949, C.F.: OMISSIS per la quota di proprietà di 500/1000, foglio 4, particella 3719, subalterno 701, indirizzo OMISSIS, piano S1 - T - 1, comune Cologno al Serio, categoria A/2, classe 3, consistenza 13 vani, superficie Totale: 212 m²; Totale escluse aree scoperte: 212 m², rendita € Euro 1.510,64

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. FUSIONE del 01/12/2006 protocollo n. BG0271730 in atti dal 01/12/2006 FUSIONE (n. 27339.1/2006)

Confini: L'immobile oggetto di perizia si compone di 2 piani fuoriterza ed un piano interrato. Le porzioni fuoriterza si affacciano a sud, ad ovest e a nord sul giardino ed il piazzale esclusivo al mapp. 3719, questo a sua volta si apre a sud su OMISSIS, a nord e ad ovest confina con il mapp. 4514. il piano semi- interrato si affaccia nord e parzialmente ad ovest sul piazzale esclusivo al mapp. 3719, mentre parzialmente ad ovest e a sud le pareti sono controterra. L'intero immobile confina ad est con altra u.i. (simile ma di sagoma spezzata) a destinazione residenziale censita al mapp. 4513.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica periferia

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Residenza di Cologno al Serio**

L'unità immobiliare oggetto di perizia si colloca in una villa bifamiliare che si sviluppa dal piano seminterrato al piano primo. La porzione ad ovest della villa bifamiliare è l'u.i. oggetto di perizia e si compone al piano interrato di un disimpegno, un locale caldaia, una lavanderia, un ripostiglio, tre locali cantina ed un giardino esclusivo; al piano rialzato si collocano un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, due camere, un balcone, un portico con fioriera ribassata ed un giardino esclusivo; al piano primo si collocano una camera, un bagno ed una terrazza.

All'u.i. oggetto di perizia si può accedere dal piano rialzato attraverso il portico che conduce al soggiorno, mentre al piano seminterrato si accede da una porta posta a nord attraverso il giardino esclusivo e attraversando il piazzale al mappale 4514, che collega il giardino esclusivo al piano seminterrato con l'accesso carrale posto al n. 57 di via via Attignano.

Superficie complessiva di circa mq **704,10**

E' posto al piano: S1 - T - 1

ha un'altezza utile interna di circa m. seminterrato 2.40 m; rialzato 3.00m; primo 2.70m

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: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile al momento del sopralluogo presenta delle modifiche interne che riguardano le pareti della cucina che sono state realizzate come muretti bassi, nel soggiorno è stato realizzato un gradino, nella zona giorno tra cucina e soggiorno è stata realizzata una controsoffittatura, al piano seminterrato tra la cantina a nord e il disimpegno è stata demolita la parete divisoria, nella lavanderia sono state apportate delle modifiche per trasformarla in bagno con l'apertura di una luce nella parete verso la cantina a nord, la cantina a sud è stata modificata con lo spostamento della porta, la formazione di gradini interni e l'ampliamento verso la bocca di lupo a sud. Nel locale cantina principale del piano interrato è stato inserito un camino nella porzione a sud-ovest.

L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione anche se presenta delle tracce di muffa nelle murature delle camere al piano rialzato e al piano primi, parzialmente sanate ma che necessitano della imbiancatura finale, e nei bagni; le parti metalliche delle scossaline e dei tubolari che formano la pergola posta nella terrazza del primo piano si presentano con la vernice protettiva scrostata e con l'insorgere di punti di ruggine; l'intonaco di facciata in alcuni punti si presenta con dei rigonfiamenti e a tratti con delle scrostature, soprattutto nei punti di connessione con la zoccolatura e le gronde.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Scale	tipologia: a chiocciola materiale: granito ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: presenta in alcuni punti la vernice protettiva scrostata
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: alluminio + vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: granito condizioni: ottime Riferito limitatamente a: cucina, soggiorno, scale interne e disimpegno piano rialzato

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere piano rialzato
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagni e camera al piano primo, cantine al piano interrato
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da ristrutturare e collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni condizioni: buone conformità: da ristrutturare e collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1984
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Al momento del sopralluogo e dagli accessi agli atti non sono emersi dichiarazioni di conformità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	da revisionare
<i>Potenza nominale</i>	32.20 kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1984
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Al momento del sopralluogo e dagli accessi agli atti non sono emersi dichiarazioni di conformità
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</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: DIA 4978

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne, rifacimento facciate con sostituzione serramenti e modifiche della pavimentazione esterna

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 08/04/2002 al n. di prot. 4978

NOTE: La fine delle opere edili è stata presentata con prot. 11692 del 11/09/2002

Numero pratica: CE 933/2613

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione e capannone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1980 al n. di prot. 748/2613

Rilascio in data 20/06/1980 al n. di prot. 933/2613

Abitabilità/agibilità in data 23/01/1985 al n. di prot. 933

Numero pratica: 1492/4275

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Formazione pergolato

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 31/03/1987 al n. di prot. 1492

Rilascio in data 16/04/1987 al n. di prot. 1492/4275

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Residenza di Cologno al Serio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, OMISSIS

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato dei luoghi non risulta conforme alle indicazioni della DIA n. 4978 del 08/04/2002. Tali difformità interessano le partizioni interne con la formazioni di tavolati e spostamento di alcuni serramenti interni, ma non modificano la superficie ed il volume dell'edificio. Pertanto possono essere sanate con una CILA/SCIA in sanatoria

Regolarizzabili mediante: CILA/SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentazione dell'istanza compresi i costi tecnici, di bolli, dei diritti di segreteria e della sanzione per comunicazione tardiva

Oneri di regolarizzazione	
CILA/SCIA in sanatoria	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Alcune murature interne non sono conformi a quanto dichiarato nella DIA n.4978 del 08/04/2002. Benché tali modifiche non variano i parametri urbanistici, perché non interessano la superficie ed il volume edificato, necessitano di una CILA/SCIA in sanatoria. Tale modifica dovrà inoltre essere dichiarata catastalmente con la modifica della planimetria catastale.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Residenza di Cologno al Serio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, OMISSIS

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n°53 del 29 Ottobre 2008 e n°54 del 30 Ottobre 2008 - Rettifiche e correzioni al PGT: Approvazione: delibera n°15 del 13 Marzo 2015

Ambito:	Ambiti della città consolidata prevalentemente artigianale - produttiva - NT del Piano delle Regole (Artt: pr29)
Norme tecniche di attuazione:	Articolo pr29 Città consolidata: prevalentemente artigianale e produttiva L'ambito è destinato all'insediamento di edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale sia industriale, nonché per le attività direzionali e la fornitura di servizi. Gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori. All'atto di una eventuale richiesta di intervento eccedente la manutenzione straordinaria, ogni azienda sarà oggetto di una verifica di compatibilità con le funzioni dell'edificato circostante, con l'ambiente e con il livello infrastrutturale della zona, nonché con le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico desumibili dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, connesso al presente PGT. Tipo di intervento ammesso: Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia Modalità d'intervento: Si attua mediante P. di C. o D.I.A. Tipo di intervento ammesso Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio Nuova costruzione Modalità d'intervento permesso di costruire convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche di cui al Piano dei Servizi Destinazioni d'uso non ammissibili Destinazioni residenziali a1 Destinazioni commerciali c3 - c4 Destinazioni agricole f1 - f2- f3 - f4 - f5 In caso di esistenza di attività ritenute incompatibili si pone in essere una attività di incentivazione al trasferimento in zona conforme. Il lotto lasciato libero, se interno al perimetro del centro edificato, come definito ai sensi dell'art.18 della L.22.10.1971, n.865, potrà essere destinato ad area di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti, previa predisposizione di Programma Integrato d'intervento. Indici e parametri Indice privato = 0,8 mq/mq Sf Rc 60% Sf H = 12 metri; possono essere consentite altezze maggiori per impianti tecnologici al servizio dell'edificio e per la realizzazione di interventi inerenti le telecomunicazioni Verde ecologico privato 1/16 della Sf 1 albero ogni 30 mq Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. nt pr11 Gli uffici amministrativi e tecnici che: a) concorrono allo svolgimento dell'attività produttiva; b) risultano inseriti nel lay-out dell'attività lavorativa ovvero non risultano ubicati in ambienti separati o in essi non vengano svolte dell'attività di commercializzazione all'ingrosso della produzione; c) non svolgono attività legate alla gestione amministrativa dell'attività industriale; d) non vengano utilizzati per uffici tecnici di progettazione, di ricerca, etc.; sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori della zona artigianale, mentre le superfici ad ufficio non rispondenti a tali tipologie e caratteristiche, sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori previsti per la destinazione direzionale/commerciale.
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:	0,8 mq/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	12 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme con le indicazioni del PTG vigente.

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Residenza di Cologno al Serio.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, OMISSIS**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione della distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: DOCFA di aggiornamento

Descrizione delle opere da aggiornare: A seguito della denuncia presso l'UTC sarà necessario provvedere alla redazione dell'aggiornamento catastale

Oneri di regolarizzazione	
Compresi bolli, costi tecnici e oneri	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Informazioni in merito alla conformità catastale: L'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali ad eccezione di alcune opere interne di spostamento dei tavolati e formazione di infissi interni. Tali opere, dopo essere state sanate al UTC, necessiteranno della presentazione di un DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/08/1977 al 23/01/1984. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto del terreno al mappale 3719 di are 31.00 su cui verranno successivamente edificati gli edifici oggetto di perizia.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/01/1984 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I fabbricati summenzionati al momento dell'atto di divisione risultavano in corso di costruzione

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 15/04/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/05/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 03.04.2015 n. 1740/2015; A rogito di OMISSIS in data 03/04/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 72780.22; Importo capitale: € 67690.26.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: in appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 20.02.2014 n. 896/2014 di rep.; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 308192.37.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Emesso dal tribunale di Ferrara il 23.01.2013; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 242643.48.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 31/01/2013; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/02/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 117250; Importo capitale: € 110000.

- 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 05/07/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/07/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 750000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Residenza di Cologno al Serio

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: Residenza di Cologno al Serio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cologno Al Serio (BG), OMISSIS

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dalle indagini condotte presso l'UTC di Cologno al Serio e presso Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risultano APE per il subalterno in oggetto.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Residenza di Cologno al Serio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenza al piano terra	sup lorda di pavimento	114,70	1,00	114,70
Portico piano terra	sup lorda di pavimento	27,10	0,25	6,78
Balcone piano terra	sup lorda di pavimento	11,30	0,33	3,73
Veranda a sud piano terra	sup lorda di pavimento	15,70	0,25	3,93
Giardino al piano terra	sup lorda di pavimento	173,00	0,10	17,30
Locali al piano interrato (taverne/cantine)	sup lorda di pavimento	150,70	0,70	105,49
piazzale esclusivo	sup lorda di	86,00	0,10	8,60

piano interrato	pavimento			
Locali al piano primo (sottotetto)	sup lorda di pavimento	29,30	0,70	20,51
Terrazza piano primo	sup lorda di pavimento	96,30	0,25	24,08
		704,10		305,10

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: Anno 2021 - Semestre 1

Zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 980

Valore di mercato max (€/mq): 1350

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valore valore venale con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cologno al Serio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Cologno al Serio;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

Residenza di Cologno al Serio. Abitazione di tipo civile [A2]

Cologno Al Serio (BG), OMISSIS

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 381.018,60.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenza al piano terra	114,70	€ 1.350,00	€ 154.845,00
Portico piano terra	6,78	€ 1.350,00	€ 9.153,00
Balcone piano terra	3,73	€ 1.350,00	€ 5.035,50
Veranda a sud piano terra	3,93	€ 1.350,00	€ 5.305,50
Giardino al piano terra	17,30	€ 1.350,00	€ 23.355,00
Locali al piano interrato (taverne/cantine)	105,49	€ 1.350,00	€ 142.411,50
piazzale esclusivo piano interrato	8,60	€ 1.350,00	€ 11.610,00
Locali al piano primo (sot-totetto)	20,51	€ 1.350,00	€ 27.688,50
Terrazza piano primo	24,08	€ 1.350,00	€ 32.508,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 411.912,00
Opere di manutenzione ordinaria in relazione allo stato di conservazione e vetustà detrazione del 7.50%			€ -30.893,40
Valore corpo			€ 381.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 381.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 381.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Residenza di Cologno al Serio	Abitazione di tipo civile [A2]	305,10	€ 381.000,00	€ 381.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 378.500,00

Valore diritto e quota

€ 378.518,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 378.500,00



Lotto: 002 - Magazzini particelle 4516 - 4518

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Magazzino particella 4516.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, OMISSIS

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nata a COLOGNO AL SERIO il 26/06/1950, C.F.: OMISSIS per proprietà di 500/1000; OMISSIS, nato a COLOGNO AL SERIO il 23/08/1949, C.F.: OMISSIS per proprietà di 500/1000., foglio 4, particella 4516, indirizzo STRADA FRANCESCA SNC, piano T, comune COLOGNO AL SERIO, categoria C/2, classe 1, consistenza 248 m², superficie Totale: 273 m², rendita € Euro 320,20

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Confini: Il magazzino alla particella 4516 si affaccia a nord sulla particella 4514, ad est si affaccia sul cortile ad uso esclusivo che confina con la particella 3720, a sud è in aderenza con la rimanente parte del magazzino censito alla particella 4515, ad ovest si apre sul cortile di uso esclusivo che confina con la particella 4514.

Identificativo corpo: Magazzino particella 4518.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, OMISSIS

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nata a COLOGNO AL SERIO il 26/06/1950, C.F.: OMISSIS per proprietà di 500/1000; OMISSIS, nato a COLOGNO AL SERIO il 23/08/1949, C.F.: OMISSIS per proprietà di 500/1000., foglio 4, particella 4518, indirizzo STRADA FRANCESCA SNC, piano T, comune COLOGNO AL SERIO, categoria C/2, classe 3, consistenza 73 m², superficie Totale: 99 m², rendita € Euro 131,95

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Confini: Il magazzino alla particella 4518 confina a nord con le particelle 7742, 777, 8722; ad est confina con la particella 3720, a sud si affaccia sulla particella 4514 e ad ovest confina con la particella 4517.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica periferia
Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Magazzino particella 4516**

Il bene oggetto di perizia è la porzione più a nord di un edificio isolato di forma rettangolare con orientamento del lato maggiore in direzione Nord-sud. Si colloca a nord dell'appezzamento, oltre i beni al Lotto1, pertanto per accedervi dalla via Attignano bisogna attraversare il mappale 4514. Non essendovi un'altra via di accesso si costituisce una servitù di passaggio sul mappale 4514.

Al momento del sopralluogo la porzione oggetto di stima non risultava materialmente separato dalla porzione a sud, pur avendo autonomia di accesso. Infatti vi si accede tramite porta scorrevole posta ad ovest che si apre su cortile esclusivo, una seconda porta adibita ad u.s. è sul lato est e conduce ad un altro cortile di uso esclusivo.

Superficie complessiva di circa mq **413,30**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1984

ha un'altezza utile interna di circa m. 5.30 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile al momento del sopralluogo erano buone anche se non è stato possibile accedere alla porzione di cortile esclusivo posto ad est.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: c.a. prefabbricato condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. prefabbricato condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro condizioni: buone Note: presenta alcune parti della protezione a vernice da mantenere
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cemento industriale condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canaline a vista tensione: 220V-380V condizioni: buone

conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1984
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Nella documentazione presente in situ e dalla consultazione dei documenti presenti presso l'UTC di Cologno al Serio non si sono riscontrate dichiarazioni di conformità.
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
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Magazzino particella 4518**

Il bene oggetto di perizia si colloca lungo il confine a nord dell'appezzamento, oltre i beni al Lotto1 e il capannone al Lotto2, pertanto per accedervi dalla via Attignano bisogna attraversare il mappale 4514. Non essendovi un'altra via di accesso si costituisce una servitù di passaggio sul mappale 4514.

Al momento del sopralluogo la porzione oggetto di stima risultava parzialmente difforme dalle indicazioni riportate sulle tavole del provvedimento autorizzativo e nelle planimetrie catastali, perché sono state aggiunte delle basculanti che chiudono la tettoia deposito verso sud, inoltre è stata trasformata la porzione ad ovest, allungando la struttura sul mappale 4517.

Superficie complessiva di circa mq **98,50**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1979

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile al momento del sopralluogo erano buone anche si sono riscontrate delle variazioni rispetto alle opere autorizzate dall'UTC e denunciate nelle schede catastali.

Per la stima del bene si farà riferimento allo stato autorizzato e verranno detratte le spese occorrenti al ripristino di tale conformazione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro condizioni: da demolire Note: tali strutture non sono state autorizzate e denunciate
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato condizioni: buone

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cemento industriale condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canaline a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1979
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Nella documentazione presente in situ e dalla consultazione dei documenti presenti presso l'UTC di Cologno al Serio non si sono riscontrate dichiarazioni di conformità.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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>	SI

3. PRATICHE EDILIZIE**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, OMISSIS****Numero pratica: CE 933/2613**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione e capannone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1980 al n. di prot. 748/2613

Rilascio in data 20/06/1980 al n. di prot. 933/2613

Abitabilità/agibilità in data 17/10/1984 al n. di prot. 933

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino particella 4516**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, OMISSIS****Numero pratica: n. 345/1979**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia per opere minori

Per lavori: Recinzione e tettoia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/02/1979 al n. di prot. 2382

Rilascio in data 05/06/1979 al n. di prot. 345

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino particella 4518**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

Identificativo corpo: Magazzino particella 4516.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, OMISSIS

Informazioni in merito alla conformità edilizia: la C.E. 933/2613 si riferisce all'intero capannone (anche alla porzione censita alla particella 4515). Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emersa una incongruità tra i disegni della C.E. 933/2613, con lo stato attuale dei luoghi, perché negli elaborati grafici allegati al provvedimento autorizzativo era presente una porzione di tettoia e quindi la sagoma e le consistenze dell'edificio inizialmente previste sono diverse da quelle rilevate. Ciononostante il Certificato di agibilità n. 933 del 23/01/85 riporta le superfici conformi allo stato attuale così come lo è con la planimetria catastale. Nelle successive ricerche condotte presso l'UTC non è stato possibile individuare una variante al progetto iniziale che conducesse allo stato attuale, dichiarato nell'Agibilità e catastalmente.

Identificativo corpo: Magazzino particella 4518.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, OMISSIS

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Al momento del sopralluogo la porzione oggetto di stima risultava parzialmente difforme dalle indicazioni riportate sulle tavole del provvedimento autorizzativo e nelle planimetrie catastali, perché sono state aggiunte delle basculanti che chiudono la tettoia deposito verso sud, inoltre è stata trasformata la porzione ad ovest, allungando la struttura sul mappale 4517. Per la stima del bene si farà riferimento allo stato autorizzato e verranno detratte le spese occorrenti al ripristino di tale conformazione.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Magazzino particella 4516.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, OMISSIS

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n°53 del 29 Ottobre 2008 e n°54 del 30 Ottobre 2008 - Rettifiche e correzioni al PGT: Approvazione: delibera n°15 del 13 Marzo 2015
Ambito:	Ambiti della città consolidata prevalentemente artigianale - produttiva - NT del Piano delle Regole (Artt: pr29)
Norme tecniche di attuazione:	Articolo pr29 Città consolidata: prevalentemente artigianale e produttiva L'ambito è destinato all'insediamento di edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale sia industriale, nonché per le attività direzionali e la fornitura di servizi. Gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori. All'atto di una eventuale richiesta di intervento eccedente la manutenzione straordinaria, ogni azienda sarà oggetto di una verifica di compatibilità con le funzioni dell'edificato circostante, con l'ambiente e con il livello infrastrutturale della zona, nonché con le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico desumibili dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, connesso al presente PGT. Tipo di intervento ammesso: Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia Modalità d'intervento: Si attua mediante P. di C. o D.I.A. Tipo di intervento ammesso Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio Nuova costruzione Modalità d'intervento permesso di costruire convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche di cui al Piano dei Servizi Destinazioni d'uso non ammissibili Destinazioni residenziali a1 Destinazioni commerciali c3 - c4 Destinazioni agricole f1 - f2- f3 - f4 - f5 In caso di esistenza di attività ritenute incompatibili si pone in essere una attività di incentivazione al trasferimento in zona conforme. Il lotto lasciato libero, se interno al perimetro del centro

	edificato, come definito ai sensi dell'art.18 della L.22.10.1971, n.865, potrà essere destinato ad area di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti, previa predisposizione di Programma integrato d'intervento. Indici e parametri Indice privato = 0,8 mq/mq Sf Rc 60% Sf H = 12 metri; possono essere consentite altezze maggiori per impianti tecnologici al servizio dell'edificio e per la realizzazione di interventi inerenti le telecomunicazioni Verde ecologico privato 1/16 della Sf 1 albero ogni 30 mq Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. nt pr11 Gli uffici amministrativi e tecnici che: a) concorrono allo svolgimento dell'attività produttiva; b) risultano inseriti nel lay-out dell'attività lavorativa ovvero non risultano ubicati in ambienti separati o in essi non vengano svolte dell'attività di commercializzazione all'ingrosso della produzione; c) non svolgono attività legate alla gestione amministrativa dell'attività industriale; d) non vengano utilizzati per uffici tecnici di progettazione, di ricerca, etc.; sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori della zona artigianale, mentre le superfici ad ufficio non rispondenti a tali tipologie e caratteristiche, sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori previsti per la destinazione direzionale/commerciale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,8 mq/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	12 m
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme con le indicazioni del PTG vigente.

Identificativo corpo: Magazzino particella 4518.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, OMISSIS

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n°53 del 29 Ottobre 2008 e n°54 del 30 Ottobre 2008 - Rettifiche e correzioni al PGT: Approvazione: delibera n°15 del 13 Marzo 2015
Ambito:	Ambiti della città consolidata prevalentemente artigianale - produttiva - NT del Piano delle Regole (Artt: pr29)
Norme tecniche di attuazione:	Articolo pr29 Città consolidata: prevalentemente artigianale e produttiva L'ambito è destinato all'insediamento di edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale sia industriale, nonché per le attività direzionali e la fornitura di servizi. Gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori. All'atto di una eventuale richiesta di intervento eccedente la manutenzione straordinaria, ogni azienda sarà oggetto di una verifica di compatibilità con le funzioni dell'edificio circostante, con l'ambiente e con il livello infrastrutturale della zona, nonché con le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico desumibili dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, connesso al presente PGT. Tipo di intervento ammesso: Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia Modalità d'intervento: Si attua mediante P. di C. o D.I.A Tipo di intervento ammesso Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio Nuova costruzione Modalità d'intervento permesso di

	costruire convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche di cui al Piano dei Servizi Destinazioni d'uso non ammissibili Destinazioni residenziali a1 Destinazioni commerciali c3 – c4 Destinazioni agricole f1 – f2- f3 - f4 – f5 In caso di esistenza di attività ritenute incompatibili si pone in essere una attività di incentivazione al trasferimento in zona conforme. Il lotto lasciato libero, se interno al perimetro del centro edificato, come definito ai sensi dell'art.18 della L.22.10.1971, n.865, potrà essere destinato ad area di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti, previa predisposizione di Programma integrato d'intervento. Indici e parametri Indice privato = 0,8 mq/mq Sf Rc 60% Sf H = 12 metri; possono essere consentite altezze maggiori per impianti tecnologici al servizio dell'edificio e per la realizzazione di interventi inerenti le telecomunicazioni Verde ecologico privato 1/16 della Sf 1 albero ogni 30 mq Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. nt pr11 Gli uffici amministrativi e tecnici che: a) concorrono allo svolgimento dell'attività produttiva; b) risultano inseriti nel lay-out dell'attività lavorativa ovvero non risultano ubicati in ambienti separati o in essi non vengano svolte dell'attività di commercializzazione all'ingrosso della produzione; c) non svolgono attività legate alla gestione amministrativa dell'attività industriale; d) non vengano utilizzati per uffici tecnici di progettazione, di ricerca, etc.; sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori della zona artigianale, mentre le superfici ad ufficio non rispondenti a tali tipologie e caratteristiche, sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori previsti per la destinazione direzionale/commerciale.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,8 mq/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	12 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Atto d'obbligo edilizio trascritto in data 30.12.1977 ai n. ri 26326/21328 A favore del comune di Cologno Al Serio – gravate il mapp. 3719 (ora mapp. 4518) redatto dal notaio Gustavo Palmieri del 07.12.1977 n. 7436 di rep.

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

Note: L'immobile risulta conforme con le indicazioni del PTG vigente.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Magazzino particella 4516.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, OMISSIS

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

Identificativo corpo: Magazzino particella 4518.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, OMISSIS

Informazioni in merito alla conformità catastale: Al momento del sopralluogo il deposito a tettoia oggetto di perizia è stata chiusa con basculanti rispetto al piazzale di accesso censito al mappale 4514.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/08/1977 al 23/01/1984. In forza di atto di compravendita - a rogito di

OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto del terreno al mappale 3719 di are 31.00 su cui verranno successivamente edificati gli edifici oggetto di perizia.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/01/1984 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I fabbricati summenzionati al momento dell'atto di divisione risultavano in corso di costruzione

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino particella 4516

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/08/1977 al 23/01/1984. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto del terreno al mappale 3719 di are 31.00 su cui verranno successivamente edificati gli edifici oggetto di perizia.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/01/1984 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I fabbricati summenzionati al momento dell'atto di divisione risultavano in corso di costruzione

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino particella 4518

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 15/04/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/05/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 03.04.2015 n. 1740/2015; A rogito di OMISSIS in data 03/04/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 72780.22; Importo capitale: € 67690.26.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 20.02.2014 n. 896/2014 di rep.; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 308192.37.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Emesso dal tribunale di Ferrara il 23.01.2013; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 242643.48.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 31/01/2013; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/02/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 117250; Importo capitale: € 110000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino particella 4516



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 15/04/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/05/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 03.04.2015 n. 1740/2015; A rogito di OMISSIS in data 03/04/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 72780.22; Importo capitale: € 67690.26.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 20.02.2014 n. 896/2014 di rep.; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 308192.37.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Emesso dal tribunale di Ferrara il 23.01.2013; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 242643.48.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 31/01/2013; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/02/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 117250; Importo capitale: € 110000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino particella 4518

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: Magazzino particella 4516

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG), OMISSIS

Identificativo corpo: Magazzino particella 4518

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG), OMISSIS

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Magazzino particella 4516

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG), OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dalle indagini condotte presso l'UTC di Antegnate e presso Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risultano APE per il subalterno in oggetto.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Magazzino particella 4518

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG), OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dalle indagini condotte presso l'UTC di Antegnate e presso Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risultano APE per il subalterno in oggetto.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Magazzino particella 4516

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	250,30	1,00	250,30
Cortili esclusivi	sup lorda di pavimento	163,00	0,10	16,30
		413,30		266,60

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: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2021 - Semestre 1

Zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 650

Identificativo corpo: Magazzino particella 4518

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Tettoia/deposito	sup lorda di pavimento	98,50	1,00	98,50
		98,50		98,50

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: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2021 - Semestre 1

Zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 650

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Magazzino particella 4516

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG), OMISSIS

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Magazzino particella 4518

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG), OMISSIS

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valore valore venale con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

Per la stima del bene si farà riferimento allo stato autorizzato e verranno detratte le spese occorrenti al ripristino di tale conformazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cologno al Serio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Cologno al Serio;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

Magazzino particella 4516. Magazzini e locali di deposito [C2]

Cologno Al Serio (BG), OMISSIS

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 150.762,30.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	250,30	€ 650,00	€ 162.695,00
Cortili esclusivi	16,30	€ 650,00	€ 10.595,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 173.290,00
Manutenzione e vetustà detrazione del 13.00%			€ -22.527,70
Valore corpo			€ 150.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.700,00

Magazzino particella 4518. Magazzini e locali di deposito [C2]

Cologno Al Serio (BG), OMISSIS

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.718,13.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Tettoia/deposito	98,50	€ 350,00	€ 34.475,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.475,00
opere di ripristino allo stato autorizzato e denunciato detrazione del 22.50%			€ -7.756,88
Valore corpo			€ 26.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Magazzino particella 4516	Magazzini e locali di deposito [C2]	266,60	€ 150.700,00	€ 150.700,00
Magazzino particella 4518	Magazzini e locali di deposito [C2]	98,50	€ 26.700,00	€ 26.700,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 177.400,00

Valore diritto e quota

€ 177.480,43

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 177.400,00

Beni in **Valbondione (BG)**
VIA PRIVATA OMISSIS**Lotto: 003 - Appartamento sub 702****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento 2373/702.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** OMISSIS, nata a VALBONDIONE il 16/07/1952, C.F.: OMISSIS, per la proprietà di 1/1, foglio LI/9, particella 2373, subalterno 702, indirizzo VIA PRIVATA OMISSIS, piano T, comune Valbondione, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 75 m² Totale escluse aree scoperte: 68 m², rendita € Euro 177,14**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/05/2002 protocollo n. 146424 in atti dal 03/05/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5197.1/2002)**Confini:** L'appartamento si affaccia a sud sul porticato e da questo verso la corte esclusiva che confina a con la particella 2618, ad ovest si affaccia sulla corte esclusiva che sfocia nel cortile comune che costeggia via Mes, a nord parzialmente si affaccia sulla corte comune e parzialmente confina con l'atrio comune a tutte le u.i. della particella 2373, ad est confina parzialmente con il su. 701 e parzialmente con l'atrio comune.**Identificativo corpo: Autorimessa 2234/2.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nata a VALBONDIONE il 16/07/1952, C.F.: OMISSIS, per la proprietà di 1/1, foglio LI/9, particella 2234, subalterno 2, indirizzo VIA PRIVATA OMISSISn. SN, piano T, comune Valbondione, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m², superficie Totale: 20 m², rendita € Euro 23,71

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2002 protocollo n. 228764 in atti dal 05/07/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9298.1/2002)

Confini: L'autorimessa oggetto di questo lotto si affaccia a nord sul piazzale comune al sub. 1 lungo via Padre Simoncelli, ad est e a sud confina con il piazzale al su. 7, a ovest confina con l'autorimessa al sub. 3.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento 2373/702**

L'immobile a cui appartiene l'appartamento oggetto di perizia si sviluppa per tre piani fuoriterza ed un piano interrato, è un immobile isolato con facciate in intonaco bianco, zoccolatura al piano terra in pietra, finestre in legno con antoni in legno e copertura con struttura in legno. Vi si accede da via PRIVATA OMISSISal n. 7 tramite cancello pedonale che conduce alle scale comuni. L'edificio si trova in buono stato di conservazione anche se gli elementi lignei appaiono in diversi punti con la vernice scrostata, l'intonaco di facciata presenta delle fessure puntuali e dei distacchi soprattutto negli spigoli dell'edificio e il corrispondenza dello zoccolo in pietra.

L'appartamento oggetto di perizia si colloca al piano terra e vi si accede tramite scale comuni. L'immobile di compone di un ingresso, un locale pranzo con cottura, un soggiorno, una camera da letto, un bagno cieco ed un portico.

L'appartamento è dotato di un locale caldaia e lavanderia in comune con il sub. 701, posto al piano interrato, che presenta delle tracce di ammaloramento delle pareti con formazione di umidità e distacco degli intonaci.

Superficie complessiva di circa mq **122,50**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono anche se le finestre e gli antoni esterni presentano degli ammaloramenti e delle porzioni che hanno perso la vernice protettiva,

sono presenti delle microfessure negli intonaci e l'intradosso superiore del portico presenta delle fessure dell'intonaco con parziali distacchi accompagnate da macchie scure della superficie.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: antoni esterni materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare Note: Le finestre e gli antoni presentano il distacco della vernice di protezione e l'inizio di ammaloramenti della struttura lignea.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona del portico esclusivo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da ristrutturare e collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni condizioni: buone conformità: da ristrutturare e collaudare Note: Le caldaie comuni agli appartamenti ai sub. 701 e 702 si trovano nel locale caldaia/lavanderia al piano interrato. Al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire la documentazione di conformità e manutenzione dell'impianto.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1992
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Da revisionare e rilasciare conformità
<i>Potenza nominale</i>	31.82 kW
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1992
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Al piano interrato dell'edificio sono presenti due caldaie a basamento entrambe dedicate agli appartamenti posti al piano terra ed oggetto di perizia. Al momento del sopralluogo non erano presenti documenti attestanti la conformità ed inoltre un delle caldaie non presentava la targhetta della potenza.

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
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa 2234/2**

L'immobile a cui appartiene l'appartamento oggetto di perizia si sviluppa per due piani fuoriterza, è un immobile isolato con facciate in intonaco a rustico e rivestimento al piano primo con listelli lignei, copertura con struttura in legno. Vi si accede da via PRIVATA OMISSIS, per gli immobili al piano terra oggetto di perizia direttamente da strada. L'edificio si trova in buono stato di conservazione anche se gli elementi lignei appaiono in diversi punti con la vernice scrostata, l'intonaco di facciata presenta delle fessure puntuali e dei distacchi soprattutto negli spigoli dell'edificio.

L'autorimessa oggetto di perizia si colloca al piano terra e vi si accede tramite portone basculante.

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.30 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'autorimessa oggetto di perizia presenta una finitura interna a rustico, la basculante lignea presenta delle scrostature della vernice di protezione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: basculante materiale: legno condizioni: buone Note: Presenta delle parti in cui la vernice protettiva è scrostata
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Impianti	
Elettrico	tipologia: con canaline a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: Il certificato di collaudo presente nella C.E. 1206 si riferisce all'intero edificio.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Il certificato di collaudo presente nella C.E. 1206 si riferisce all'intero edificio ed è stato rilasciato dall'impresa OMISSIS impianti elettrici in data 22/11/1999.

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

Numero pratica: n. 290

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Nuova costruzione di abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/08/1968 al n. di prot. 1228

Rilascio in data 22/09/1968 al n. di prot. 290

Abitabilità/agibilità in data 06/11/1972 al n. di prot.

NOTE: Si segnala inoltre che l'immobile a cui appartiene l'appartamento oggetto di perizia ha subito un ampliamento nella porzione del sottotetto con la Concessione Edilizia n. 1071 del 15.11.1986, intestata agli OMISSIS. Tali opere hanno ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità di casa il 15.10.1992.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 2373/702

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

Numero pratica: DIA in sanatoria n. 2437

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA in sanatoria

Per lavori: trasformazione di una singola unità immobiliare in due unità immobiliari — regolarizzazione dei prospetti dell'edificio

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/05/2013 al n. di prot. 1620

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 2373/702

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

Numero pratica: C.E. con contributo 1206

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione Abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/03/1993 al n. di prot. 968

Rilascio in data 05/06/1993 al n. di prot. 1206

Abitabilità/agibilità in data 24/12/1999 al n. di prot. 4706 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Si segnala che nell'edificio in cui si colla il Box oggetto di perizia è stata apportata una modifica per la Formazione di nuovo spazio commerciale, con il PdC n. 2192, prot. n. 3518 del 04/10/2008, intestato a OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa 2234/2

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento 2373/702.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

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

Note: Per la documentazione consultata presso l'UTC di Valbondione l'appartamento risulta conforme.

Identificativo corpo: Autorimessa 2234/2.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

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

Note: Per la documentazione consultata presso l'UTC di Valbondione l'appartamento risulta conforme.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento 2373/702.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.4 del 29/04/2013 esecutiva ai sensi di legge in data 21/05/2013
Ambito:	B1-Ambiti densamente edificati destinati al contenimento dello stato di fatto
Norme tecniche di attuazione:	ART. 7.19 - ZONA B1 - AMBITI DENSAMENTE EDIFICATI DESTINATI AL CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alle Tav. PdR 04 e sono caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano disomogenee o derivanti da PA, a densità medio/alta dislocata prevalentemente su lotti di dimensioni regolari. Indice di edificabilità (Ie): Interventi sugli edifici esistenti In tali ambiti, sugli edifici esistenti, sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d della l.r. 12/2005 e s.m.i. Per gli interventi che prevedono la demolizione con ricostruzione dovranno essere rispettate le seguenti soglie di densità edificatoria: a) lotto di intervento già edificato con Indice di edificabilità (Ie) fondiaria > 1,3 mc/mq: conferma della volumetria esistente, comunque in misura non superiore a 1,5 mc/mq. La volumetria eccedente il limite di 1,5 mc/mq potrà essere trasferita quale credito volumetrico ai comparti in cui il PdR o il DP ammettono la densificazione o comunque il trasferimento di tali crediti. b) lotto di intervento già edificato con Indice di edificabilità (Ie) fondiaria > 1 mc/mq. e < 1,3 mc/mq: conferma della volumetria esistente, con possibilità di densificazione fino a 1,3 mc/mq mediante utilizzo di crediti volumetrici provenienti da altri lotti o ambiti a destinazione residenziale; c) lotto di intervento già edificato con Indice di edificabilità (Ie) fondiaria < 1 mc/mq.: possibilità di densificazione fino a 1 mc/mq, ulteriormente incrementabile sino a 1,3 mc/mq mediante utilizzo di crediti volumetrici provenienti da altri lotti o ambiti a destinazione residenziale; Il raggiungimento dei limiti di edificabilità di cui alle lettere b) e c) del precedente capoverso sono conseguibili anche mediante interventi di ampliamento o sopralzo. La sigla ERS (Edilizia Residenziale Sociale) individua i lotti di proprietà pubblica o convenzionati a tal fine destinati; per tali immobili vigono le norme del presente articolo, con la possibilità di parziale destinazione ad attività di interesse pubblico o generale. Nuova edificazione su lotti liberi Indice di edificabilità (Ie): 1 mc/mq (V/Sf), con possibilità di densificazione fino a 1,3 mc/mq mediante utilizzo di crediti volumetrici provenienti da altri lotti o ambiti a destinazione residenziale. Sono consentiti gli interventi di cui al Titolo IV capo I della legge l.r. 12/2005 e s.m.i (recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti). Altezza massima delle nuove costruzioni (H): m. 8,50 I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima sopra indicata. Distanza dai confini (Dc) È prescritta la distanza minima di m 5,00, fatti salvi gli allineamenti esistenti e maggiori distanze tra edifici. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere rispettati eventuali allineamenti obbligatori indicati dalle tavole del PdR. Costituiscono inoltre allineamenti obbligatori quelli prescritti

	dalle schede degli interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC). Per gli edifici in fregio alle strade è ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti confinanti. Distanze dal ciglio stradale (Ds) Fuori dal perimetro dei centri abitati a protezione del nastro stradale l'edificazione deve osservare dal ciglio della strada le distanze minime indicate con opportuna retinatura sulla tavola di azionamento. Distanze tra gli edifici (De) E' prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 m tra pareti finestrate ed edifici antistanti. Indice di permeabilità (Ip) Non inferiore a 0,35
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:	1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	m. 8,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme con le indicazioni del PTG vigente.

Identificativo corpo: Autorimessa 2234/2.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.4 del 29/04/2013 esecutiva ai sensi di legge in data 21/05/2013
Ambito:	B1-Ambiti densamente edificati destinati al contenimento dello stato di fatto
Norme tecniche di attuazione:	ART. 7.19 - ZONA B1 - AMBITI DENSAMENTE EDIFICATI DESTINATI AL CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alle Tav. PdR 04 e sono caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano disomogenee o derivanti da PA, a densità medio/alta dislocata prevalentemente su lotti di dimensioni regolari. Indice di edificabilità (Ie): Interventi sugli edifici esistenti In tali ambiti, sugli edifici esistenti, sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d della l.r. 12/2005 e s.m.i. Per gli interventi che prevedono la demolizione con ricostruzione dovranno essere rispettate le seguenti soglie di densità edificatoria: a) lotto di intervento già edificato con indice di edificabilità (Ie) fondiaria > 1,3 mc/mq: conferma della volumetria esistente, comunque in misura non superiore a 1,5 mc/mq. La volumetria eccedente il limite di 1,5 mc/mq potrà essere trasferita quale credito volumetrico ai comparti in cui il PdR o il DP ammettono la densificazione o comunque il trasferimento di tali crediti. b) lotto di intervento già edificato con Indice di edificabilità (Ie) fondiaria > 1 mc/mq. e < 1,3 mc/mq: conferma della volumetria esistente, con possibilità di densificazione fino a 1,3 mc/mq mediante utilizzo di crediti volumetrici provenienti da altri lotti o ambiti a destinazione residenziale; c) lotto di intervento già edificato con Indice di edificabilità (Ie) fondiaria < 1 mc/mq.: possibilità di densificazione fino a 1 mc/mq, ulteriormente incrementabile sino a 1,3 mc/mq mediante utilizzo di crediti volumetrici provenienti da altri lotti o ambiti a destinazione residenziale; Il raggiungimento dei limiti di edificabilità di cui alle lettere b) e c) del precedente capoverso sono conseguibili anche mediante interventi di ampliamento o sopralzo. La sigla ERS (Edilizia Residenziale Sociale) individua i lotti di proprietà pubblica o convenzionati a tal fine destinati; per tali immobili vigono le norme del presente articolo, con la possibilità di parziale destinazione ad attività di interesse

	pubblico o generale. Nuova edificazione su lotti liberi Indice di edificabilità (Ie): 1 mc/mq (V/Sf), con possibilità di densificazione fino a 1,3 mc/mq mediante utilizzo di crediti volumetrici provenienti da altri lotti o ambiti a destinazione residenziale. Sono consentiti gli interventi di cui al Titolo IV capo I della legge l.r. 12/2005 e s.m.i (recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti). Altezza massima delle nuove costruzioni (H): m. 8,50 I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima sopra indicata. Distanza dai confini (Dc) È prescritta la distanza minima di m 5,00, fatti salvi gli allineamenti esistenti e maggiori distanze tra edifici. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere rispettati eventuali allineamenti obbligatori indicati dalle tavole del PdR. Costituiscono inoltre allineamenti obbligatori quelli prescritti dalle schede degli interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC). Per gli edifici in fregio alle strade è ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti confinanti. Distanze dal ciglio stradale (Ds) Fuori dal perimetro dei centri abitati a protezione del nastro stradale l'edificazione deve osservare dal ciglio della strada le distanze minime indicate con opportuna retinatura sulla tavola di azzonamento. Distanze tra gli edifici (De) E' prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 m tra pareti finestrate ed edifici antistanti. Indice di permeabilità (Ip) Non inferiore a 0,35
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:	1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	m. 8,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme con le indicazioni del PTG vigente.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento 2373/702.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

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

Note: L'immobile risulta conforme con le planimetrie e le visure catastali

Identificativo corpo: Autorimessa 2234/2.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

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

Note: L'immobile risulta conforme con le planimetrie e le visure catastali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 31/10/1982. 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: OMISSIS dal 31/10/1982 al 20/05/1994. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/05/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà a seguito della morte di OMISSIS avvenuta in data 05.01.2018

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 2373/702

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/10/1982**. 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: OMISSIS dal 31/10/1982 al 20/05/1994. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/05/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà a seguito della morte di OMISSIS avvenuta in data 05.01.2018

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa 2234/2

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 15/04/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/05/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 03.04.2015 n. 1740/2015; A rogito di OMISSIS in data 03/04/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 72780.22; Importo capitale: € 67690.26.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 20.02.2014 n. 896/2014 di rep.; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 308192.37.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/07/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 750000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 2373/702

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 15/04/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/05/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 03.04.2015 n. 1740/2015; A rogito di OMISSIS in data 03/04/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 72780.22; Importo capitale: € 67690.26.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 20.02.2014 n. 896/2014 di rep.; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 308192.37.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/07/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 750000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa 2234/2

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 2373/702

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG), VIA PRIVATA OMISSIS

Identificativo corpo: Autorimessa 2234/2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valbondione (BG), VIA PRIVATA OMISSIS

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento 2373/702

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG), VIA PRIVATA OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 877.18. Gli immobili oggetto di perizia rientrano nel Supercondominio che gestisce la strada privata Via Padre Simoncelli per la porzione di 24.42 /1000.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dalle indagini condotte presso l'UTC di Valbondione e presso Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risultano APE per il subalterno in oggetto.

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

Identificativo corpo: Autorimessa 2234/2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valbondione (BG), VIA PRIVATA OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento 2373/702

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
Portico	sup lorda di pavimento	8,80	0,33	2,90
Cortile esclusivo	sup lorda di pavimento	43,70	0,10	4,37
		122,50		77,27

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: Anno 2021 - Semestre 1

Zona: Centrale/CENTRO ABITATO, LIZZOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: Autorimessa 2234/2

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa/box	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2021 - Semestre 1

Zona: Centrale/CENTRO ABITATO, LIZZOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 550

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento 2373/702

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG), VIA PRIVATA OMISSIS

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Autorimessa 2234/2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valbondione (BG), VIA PRIVATA OMISSIS

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valore valore venale con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valbondione;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valbondione;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili
OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento 2373/702. Abitazione di tipo economico [A3]

Valbondione (BG), VIA PRIVATA OMISSIS

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.961,52.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	70,00	€ 800,00	€ 56.000,00
Portico	2,90	€ 800,00	€ 2.320,00
Cortile esclusivo	4,37	€ 800,00	€ 3.496,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.816,00
Stato di conservazione e vetustà detrazione del 3.00%			€ -1.854,48
Valore corpo			€ 59.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.900,00

Autorimessa 2234/2. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Valbondione (BG), VIA PRIVATA OMISSIS

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.741,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa/box	21,00	€ 550,00	€ 11.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.550,00
Stato di conservazione e vetustà detrazione del 7.00%			€ -808,50
Valore corpo			€ 10.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento 2373/702	Abitazione di tipo economico [A3]	77,27	€ 59.900,00	€ 59.900,00
Autorimessa 2234/2	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	21,00	€ 10.700,00	€ 10.700,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:

€ 877,18

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00



Valore di stima:

Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quota



€ 69.700,00
€ 69.764,32

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 69.700,00





Lotto: 004 - Appartamento sub 701

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento 2373/701.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nata a VALBONDIONE il 16/07/1952, C.F.: OMISSIS, per la proprietà di 1/1, foglio LI/9, particella 2373, subalterno 701, indirizzo VIA PRIVATA OMISSIS, piano T, comune Valbondione, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie Totale: 51 m² Totale escluse aree scoperte: 48 m², rendita € Euro 151,84

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/05/2002 protocollo n. 146424 in atti dal 03/05/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5197.1/2002)

Confini: L'appartamento si affaccia a sud verso la corte esclusiva che confina a con la particella 2618, ad est si affaccia sulla corte esclusiva che sfocia nel cortile comune, a nord parzialmente si affaccia sulla corte comune e parzialmente confina con l'atrio comune a tutte le u.i. della particella 2373, ad ovest confina parzialmente con il su. 702 e parzialmente con l'atrio comune.

Identificativo corpo: Autorimessa 2234/3.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nata a VALBONDIONE il 16/07/1952, C.F.: OMISSIS, per la proprietà di 1/1, foglio LI/9, particella 2234, subalterno 3, indirizzo VIA PRIVATA OMISSISn. SN, piano T, comune Valbondione, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m², superficie Totale: 19 m², rendita € Euro 23,71

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/06/2009 protocollo n. BG0210033 in atti dal 23/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20941.1/2009)

Confini: L'autorimessa oggetto di questo lotto si affaccia a nord sul piazzale comune al sub. 1 lungo via Padre Simoncelli, ad est confina con l'autorimessa censita al sub. 2, a sud confina con il sub. 7, a ovest confina con l'autorimessa al sub. 4.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato



Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento 2373/701**

L'immobile a cui appartiene l'appartamento oggetto di perizia si sviluppa per tre piani fuoriterza ed un piano interrato, è un immobile isolato con facciate in intonaco bianco, zoccolatura al piano terra in pietra, finestre in legno con antoni in legno e copertura con struttura in legno. Vi si accede da via PRIVATA OMISSISal n. 7 tramite cancello pedonale che conduce alle scale comuni. L'edificio si trova in buono stato di conservazione anche se gli elementi lignei appaiono in diversi punti con la vernice scrostata, l'intonaco di facciata presenta delle fessure puntuali e dei distacchi soprattutto negli spigoli dell'edificio e il corrispondenza dello zoccolo in pietra.

L'appartamento oggetto di perizia si colloca al piano terra e vi si accede tramite scale comuni. L'immobile di compone di un soggiorno cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno.

L'appartamento è dotato di un locale caldaia e lavanderia in comune con il sub. 702, posto al piano interrato, che presenta delle tracce di ammaloramento delle pareti con formazione di umidità e distacco degli intonaci.

Superficie complessiva di circa mq **81,40**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono anche se le finestre e gli antoni esterni presentano degli ammaloramenti e delle porzioni che hanno perso la vernice protettiva, sono presenti delle microfessure negli intonaci e nelle porzioni basse della muratura esterna sono presenti distacchi dell'intonaco con tracce di formazione di umidità e muffe.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: antoni esterni materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare Note: Le finestre e gli antoni presentano il distacco della vernice di protezione e l'inizio di ammaloramenti della struttura lignea.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da ristrutturare e collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni condizioni: buone conformità: da ristrutturare e collaudare Note: Le caldaie comuni agli appartamenti ai sub. 701 e 702 si trovano nel locale caldaia/lavanderia al piano interrato. Al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire la documentazione di conformità e manutenzione dell'impianto.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1992
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Da revisionare e rilasciare conformità
<i>Potenza nominale</i>	31.82 kW
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1992
<i>Note</i>	Al piano interrato dell'edificio sono presenti due caldaie a basamento entrambe dedicate agli appartamenti posti al piano terra ed oggetto di perizia. Al momento del sopralluogo non erano presenti documenti attestanti la conformità ed inoltre un delle caldaie non presentava la targhetta della potenza.
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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa 2234/3**

L'immobile a cui appartiene l'appartamento oggetto di perizia si sviluppa per due piani fuoriterza, è un immobile isolato con facciate in intonaco a rustico e rivestimento al piano primo con listelli lignei, copertura con struttura in legno. Vi si accede da via PRIVATA OMISSIS, per gli immobili al piano terra oggetto di perizia direttamente da strada. L'edificio si trova in buono stato di conservazione anche se gli elementi lignei appaiono in diversi punti con la vernice scrostata, l'intonaco di facciata presenta delle fessure puntuali e dei distacchi soprattutto negli spigoli dell'edificio.

L'autorimessa oggetto di perizia si colloca al piano terra e vi si accede tramite portone basculante.

Superficie complessiva di circa mq **18,75**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.30 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'autorimessa oggetto di perizia presenta una finitura interna a rustico, la basculante lignea presenta delle scrostature della vernice di protezione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: basculante materiale: legno condizioni: buone Note: Presenta delle parti in cui la vernice protettiva è scrostata
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Impianti	
Elettrico	tipologia: con canaline a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: Il certificato di collaudo presente nella C.E. 1206 si riferisce all'intero edificio.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Il certificato di collaudo presente nella C.E. 1206 si riferisce all'intero edificio ed è stato rilasciato dall'impresa OMISSIS impianti elettrici in data 22/11/1999.
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
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

Numero pratica: n. 290

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Nuova costruzione di abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/08/1968 al n. di prot. 1228

Rilascio in data 22/09/1968 al n. di prot. 290

Abitabilità/agibilità in data 06/11/1972 al n. di prot.

NOTE: Si segnala inoltre che l'immobile a cui appartiene l'appartamento oggetto di perizia ha subito un ampliamento nella porzione del sottotetto con la Concessione Edilizia n. 1071 del 15.11.1986, intestata agli OMISSIS. Tali

opere hanno ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità di casa il 15.10.1992.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 2373/701

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

Numero pratica: DIA in sanatoria n. 2437

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA in sanatoria

Per lavori: trasformazione di una singola unità immobiliare in due unità immobiliari — regolarizzazione dei prospetti dell'edificio

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/05/2013 al n. di prot. 1620

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 2373/701

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

Numero pratica: C.E. con contributo 1206

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione Abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/03/1993 al n. di prot. 968

Rilascio in data 05/06/1993 al n. di prot. 1206

Abitabilità/agibilità in data 24/12/1999 al n. di prot. 4706 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Si segnala che nell'edificio in cui si colla il Box oggetto di perizia è stata apportata una modifica per la Formazione di nuovo spazio commerciale, con il PdC n. 2192, prot. n. 3518 del 04/10/2008, intestato a OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa 2234/3

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento 2373/701.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

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

Note: Per la documentazione consultata presso l'UTC di Valbondione l'appartamento risulta conforme.

Identificativo corpo: Autorimessa 2234/3.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento 2373/701.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.4 del 29/04/2013 esecutiva ai sensi di legge in data 21/05/2013
Ambito:	B1-Ambiti densamente edificati destinati al contenimento dello stato di fatto
Norme tecniche di attuazione:	ART. 7.19 - ZONA B1 - AMBITI DENSAMENTE EDIFICATI DESTINATI AL CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alle Tav. PdR 04 e sono caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano disomogenee o derivanti da PA, a densità medio/alta dislocata prevalentemente su lotti di dimensioni regolari. Indice di edificabilità (Ie): Interventi sugli edifici esistenti In tali ambiti, sugli edifici esistenti,

	sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d della l.r. 12/2005 e s.m.i. Per gli interventi che prevedono la demolizione con ricostruzione dovranno essere rispettate le seguenti soglie di densità edificatoria: a) lotto di intervento già edificato con Indice di edificabilità (Ie) fondiaria > 1,3 mc/mq: conferma della volumetria esistente, comunque in misura non superiore a 1,5 mc/mq. La volumetria eccedente il limite di 1,5 mc/mq potrà essere trasferita quale credito volumetrico ai comparti in cui il PdR o il DP ammettono la densificazione o comunque il trasferimento di tali crediti. b) lotto di intervento già edificato con Indice di edificabilità (Ie) fondiaria > 1 mc/mq. e < 1,3 mc/mq: conferma della volumetria esistente, con possibilità di densificazione fino a 1,3 mc/mq mediante utilizzo di crediti volumetrici provenienti da altri lotti o ambiti a destinazione residenziale; c) lotto di intervento già edificato con Indice di edificabilità (Ie) fondiaria < 1 mc/mq.: possibilità di densificazione fino a 1 mc/mq, ulteriormente incrementabile sino a 1,3 mc/mq mediante utilizzo di crediti volumetrici provenienti da altri lotti o ambiti a destinazione residenziale; Il raggiungimento dei limiti di edificabilità di cui alle lettere b) e c) del precedente capoverso sono conseguibili anche mediante interventi di ampliamento o sopralzo. La sigla ERS (Edilizia Residenziale Sociale) individua i lotti di proprietà pubblica o convenzionati a tal fine destinati; per tali immobili vigono le norme del presente articolo, con la possibilità di parziale destinazione ad attività di interesse pubblico o generale. Nuova edificazione su lotti liberi Indice di edificabilità (Ie): 1 mc/mq (V/Sf), con possibilità di densificazione fino a 1,3 mc/mq mediante utilizzo di crediti volumetrici provenienti da altri lotti o ambiti a destinazione residenziale. Sono consentiti gli interventi di cui al Titolo IV capo I della legge l.r. 12/2005 e s.m.i (recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti). Altezza massima delle nuove costruzioni (H): m. 8,50 I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima sopra indicata. Distanza dai confini (Dc) È prescritta la distanza minima di m 5,00, fatti salvi gli allineamenti esistenti e maggiori distanze tra edifici. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere rispettati eventuali allineamenti obbligatori indicati dalle tavole del PdR. Costituiscono inoltre allineamenti obbligatori quelli prescritti dalle schede degli interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC). Per gli edifici in fregio alle strade è ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti confinanti. Distanze dal ciglio stradale (Ds) Fuori dal perimetro dei centri abitati a protezione del nastro stradale l'edificazione deve osservare dal ciglio della strada le distanze minime indicate con opportuna retinatura sulla tavola di azzoneamento. Distanze tra gli edifici (De) E' prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 m tra pareti finestrate ed edifici antistanti. Indice di permeabilità (Ip) Non inferiore a 0,35
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:	1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	m. 8,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme con le indicazioni del PTG vigente.

Identificativo corpo: Autorimessa 2234/3.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.4 del 29/04/2013 esecutiva ai sensi di legge in data 21/05/2013
Ambito:	B1-Ambiti densamente edificati destinati al contenimento dello stato di fatto
Norme tecniche di attuazione:	ART. 7.19 - ZONA B1 - AMBITI DENSAMENTE EDIFICATI DESTINATI AL CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alle Tav. PdR 04 e sono caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano disomogenee o derivanti da PA, a densità medio/alta dislocata prevalentemente su lotti di dimensioni regolari. Indice di edificabilità (Ie): Interventi sugli edifici esistenti In tali ambiti, sugli edifici esistenti, sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d della l.r. 12/2005 e s.m.i. Per gli interventi che prevedono la demolizione con ricostruzione dovranno essere rispettate le seguenti soglie di densità edificatoria: a) lotto di intervento già edificato con Indice di edificabilità (Ie) fondiaria > 1,3 mc/mq: conferma della volumetria esistente, comunque in misura non superiore a 1,5 mc/mq. La volumetria eccedente il limite di 1,5 mc/mq potrà essere trasferita quale credito volumetrico ai comparti in cui il PdR o il DP ammettono la densificazione o comunque il trasferimento di tali crediti. b) lotto di intervento già edificato con Indice di edificabilità (Ie) fondiaria > 1 mc/mq. e < 1,3 mc/mq: conferma della volumetria esistente, con possibilità di densificazione fino a 1,3 mc/mq mediante utilizzo di crediti volumetrici provenienti da altri lotti o ambiti a destinazione residenziale; c) lotto di intervento già edificato con Indice di edificabilità (Ie) fondiaria < 1 mc/mq.: possibilità di densificazione fino a 1 mc/mq, ulteriormente incrementabile sino a 1,3 mc/mq mediante utilizzo di crediti volumetrici provenienti da altri lotti o ambiti a destinazione residenziale; Il raggiungimento dei limiti di edificabilità di cui alle lettere b) e c) del precedente capoverso sono conseguibili anche mediante interventi di ampliamento o sopralzo. La sigla ERS (Edilizia Residenziale Sociale) individua i lotti di proprietà pubblica o convenzionati a tal fine destinati; per tali immobili vigono le norme del presente articolo, con la possibilità di parziale destinazione ad attività di interesse pubblico o generale. Nuova edificazione su lotti liberi Indice di edificabilità (Ie): 1 mc/mq (V/Sf), con possibilità di densificazione fino a 1,3 mc/mq mediante utilizzo di crediti volumetrici provenienti da altri lotti o ambiti a destinazione residenziale. Sono consentiti gli interventi di cui al Titolo IV capo I della legge l.r. 12/2005 e s.m.i (recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti). Altezza massima delle nuove costruzioni (H): m. 8,50 I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima sopra indicata. Distanza dai confini (Dc) È prescritta la distanza minima di m 5,00, fatti salvi gli allineamenti esistenti e maggiori distanze tra edifici. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere rispettati eventuali allineamenti obbligatori indicati dalle tavole del PdR. Costituiscono inoltre allineamenti obbligatori quelli prescritti dalle schede degli interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC). Per gli edifici in fregio alle strade è ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti confinanti. Distanze dal ciglio stradale (Ds) Fuori dal perimetro dei centri abitati a protezione del nastro stradale l'edificazione deve osservare dal ciglio della strada le distanze minime indicate con opportuna retinatura sulla tavola di azionamento. Distanze tra gli edifici (De) E' prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 m tra pareti finestrate ed edifici antistanti. Indice di permeabilità (Ip) Non inferiore a 0,35
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:	1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	m. 8,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme con le indicazioni del PTG vigente.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento 2373/701.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

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

Note: L'immobile risulta conforme con le planimetrie e le visure catastali

Identificativo corpo: Autorimessa 2234/3.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA PRIVATA OMISSIS

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

Note: L'immobile risulta conforme con le planimetrie e le visure catastali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/10/1982.** 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: OMISSIS dal 31/10/1982 al 20/05/1994. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/05/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà a seguito della morte di OMISSIS avvenuta in data 05.01.2018

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 2373/701

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/03/1977 al 23/07/2001. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a OMISSIS i beni provengono: -Per la Nuda proprietà (usufrutto a OMISSIS nata a Valbondione il 01.06.1925) con atto di Divisione a stralcio con i comproprietari OMISSIS compr. di 3/9 (che si riserva l'usufrutto ,generale) OMISSIS, comproprietari della quota di 1/9 ciascuno (quota di 1/9 già di Lorenzo) - Atto a rogito notaio OMISSIS del 20.05.1994 n. ri 82257/30569 di rep. , registrato a Clusone il 09.06.1994 al n. 665 , S.2V , trascritto a Bergamo in data 17.06.1994 ai n. ri 18082/13076 Alla signora OMISSIS per quota di 3/9 , ed ai signori OMISSIS per la quota di 1/9 ciascuno, quanto in oggetto in maggior consistenza pervenne per Successione in morte di MORASCHINI Grato nato a Lizzola il 05.01.1926 , apertasi il 31.10.1982 , denuncia registrata a Clusone il 23.04.1983 al n. 32 , vol. 58 , trascritta a Bergamo in data 09.09.1983 ai n. ri 21070/17644

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/07/2001 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.

Note: Ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà a seguito della morte di OMISSIS avvenuta in data 05.01.2018

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa 2234/3

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 15/04/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/05/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 03.04.2015 n. 1740/2015; A rogito di OMISSIS in data 03/04/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 72780.22; Importo capitale: € 67690.26.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 20.02.2014 n. 896/2014 di rep.; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 308192.37.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/07/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 750000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 2373/701

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 15/04/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/05/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 03.04.2015 n. 1740/2015; A rogito di OMISSIS in data 03/04/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 72780.22; Importo capitale: € 67690.26.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 20.02.2014 n. 896/2014 di rep.; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 308192.37.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/07/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 750000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa 2234/3

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 2373/701

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG), VIA PRIVATA OMISSIS

Identificativo corpo: Autorimessa 2234/3

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valbondione (BG), VIA PRIVATA OMISSIS

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento 2373/701

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG), VIA PRIVATA OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 751.90. Gli immobili oggetto di perizia rientrano nel Supercondominio che gestisce la strada privata Via Padre Simoncelli per la porzione di 20.93 /1000.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dalle indagini condotte presso l'UTC di Valbondione e presso Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risultano APE per il subalterno in oggetto.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa 2234/3

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valbondione (BG), VIA PRIVATA OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento 2373/701

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	49,80	1,00	49,80
Cortile esclusivo	sup lorda di pavimento	31,60	0,10	3,16
		81,40		52,96

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: Anno 2021 - Semestre 1

Zona: Centrale/CENTRO ABITATO, LIZZOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: Autorimessa 2234/3

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa/box	sup lorda di pavi- mento	18,75	1,00	18,75
		18,75		18,75

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: Anno 2021 - Semestre 1

Zona: Centrale/CENTRO ABITATO, LIZZOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 550



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ



11. STATO DI POSSESSO:

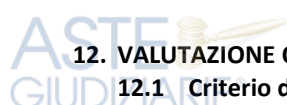
Identificativo corpo: Appartamento 2373/701

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG), VIA PRIVATA OMISSIS



Identificativo corpo: Autorimessa 2234/3

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valbondione (BG), VIA PRIVATA OMISSIS



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valore valore venale con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.



12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valbondione;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valbondione;



Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.



12.3 Valutazione corpi:

Appartamento 2373/701. Abitazione di tipo economico [A3]

Valbondione (BG), VIA PRIVATA OMISSIS

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.402,24.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	49,80	€ 800,00	€ 39.840,00
Cortile esclusivo	3,16	€ 800,00	€ 2.528,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.368,00
Stato di conservazione e vetustà detrazione del 7.00%			€ -2.965,76
Valore corpo			€ 39.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.400,00



Autorimessa 2234/3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Valbondione (BG), VIA PRIVATA OMISSIS

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.590,63.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa/box	18,75	€ 550,00	€ 10.312,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.312,50
Stato di conservazione e vetustà detrazione del 7.00%			€ -721,88
Valore corpo			€ 9.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento 2373/701	Abitazione di tipo economico [A3]	52,96	€ 39.400,00	€ 39.400,00
Autorimessa 2234/3	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	18,75	€ 9.500,00	€ 9.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 751,90

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 48.200,00

Valore diritto e quota € 48.238,73

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 48.200,00

Beni in **Valbondione (BG)**
VIA OMISSIS

Lotto: 005 - Appartamento mapp 2848/1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Monocale 2848/1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nata a ARDESIO il 05/12/1955, CF: OMISSIS, proprietaria per 1/3 OMISSIS, nato a VALBONDIONE il 29/09/1949, CF: OMISSIS, proprietario per 1/3 OMISSIS, nata a VALBONDIONE il 16/07/1952, CF: OMISSIS, proprietaria per 1/3, foglio LI/1, particella 2848, subalterno 1, indirizzo VIA OMISSIS n. SN, piano T, comune Valbondione, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie Totale: 44 m² Totale escluse aree scoperte: 42 m, rendita € Euro 104,58

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2004 protocollo n. BG0012225 in atti dal 20/01/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 824.1/2004)

Confini: Il monocale si apre a nord-ovest sul passaggio al mapp 911, a nord-est si affaccia sul passaggio al mappale 1648, sud-est si apre verso la corte esclusiva che confina con i mappali 849 e 1538, a sud-ovest confina con il mappale 1538.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Monocale 2848/1**

L'immobile si colloca al piano terreno di un edificio a corte che compone il borgo centrale della frazione di Lizzola. Le tecniche costruttive sono tradizionali con pareti in pietra ed elementi orizzontali in legno. La copertura ha la struttura in legno.

L'immobile oggetto di perizia si compone di un locale soggiorno cottura, da una antibagno, da un bagno e da un corte esclusiva. vi si accede tramite porta in legno con parti in vetro direttamente dalla corte al mapp. 911.

Superficie complessiva di circa mq **61,80**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione perché recentemente ristrutturato e mai occupato. Al momento del sopralluogo non erano installati i terminali dell'impianto di illuminazione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro protezione: antoni esterni materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Le porzioni in legno delle protezioni esterni presentano delle parti in cui la vernice risulta scrostata.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battete e scorrevoli materiale: legno tamburato condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: ottime
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-07-01
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	La dichiarazione di conformità è stata rilasciata dalla ditta OMIS SIS
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Ottimo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-06-30
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	La dichiarazione di conformità è stata rilasciata dalla ditta OMIS SIS
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

Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: n. 2143 - condono 04/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Titolo abilitativo in sanatoria (ai sensi dell'art. 32 della legge 326/03)

Per lavori: Piano terra: distribuzione interna e modifiche aperture in facciata

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 10/05/2002 al n. di prot. 1602

Rilascio in data 21/12/2007 al n. di prot. 4800

Abitabilità/agibilità in data 04/07/2006 al n. di prot. 2910 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Tale intervento in sanatoria interessa anche altri parti dell'immobile non oggetto di perizia posti al piano primo, sottotetto ed interventi alla copertura. La Domanda di rilascio del certificato di Agibilità è stata presentata in data 04/07/2006 ma non è stata mai rilasciata perché l'UTC aveva chiesto della documentazione integrativa che dimostrasse la rispondenza alle norme igieniche sanitarie

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Monolocale 2848/1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA OMISSIS

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancato rilascio dell'agibilità: risciata di integrazione da parte del UTC per la dimostrazione della rispondenza dei requisiti di rispondenza alle norme igieniche sanitarie

Regolarizzabili mediante: Presentazione di una nuova richiesta di agibilità

Descrizione delle opere da aggiornare: Dimostrazione delle rispondenze ai requisiti igienici e sanitari dell'intero immobile censito al fg. LI/1 mapp. 2848, di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte ed occupa il piano terra

Oneri di regolarizzazione	
Nuova richiesta di agibilità e/o integrazione (quota parte per la porzione di immobile e compresi oneri, diritti di segreteria e bolli)	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: La Domanda di rilascio del certificato di Agibilità è stata presentata in data 04/07/2006 ma non è stata mai rilasciata perché l'UTC aveva chiesto della documentazione integrativa che dimostrasse la rispondenza alle norme igieniche sanitarie. Pertanto sarà necessario presentare una ulteriore richiesta con le dimostrazioni occorrenti. Il titolo abilitativo n 2143 - condono 04/2004, si riferisce all'intero immobile censito al foglio LI/1 e mappale 2848 di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte ed occupa il piano terra.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Monolocale 2848/1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA OMISSIS

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.4 del 29/04/2013 esecutiva ai sensi di legge in data 21/05/2013
Ambito:	ZONA A1 - CENTRI STORICI
Norme tecniche di attuazione:	ART. 7.6 - ZONA A1 - CENTRI STORICI Negli ambiti individuati dalle tavole di azionamento del PdR con tale classificazione, gli interventi edilizi e di modificazione dello stato dei luoghi, sono soggetti alle norme generali di cui ai precedenti articoli da 7.1 a 7.5. Sono

	comunque sempre ammessi interventi mirati alla rivitalizzazione, all'adeguamento dell'offerta dei servizi alla residenza, quelli legati alla promozione turistica e pertanto connessi a funzioni ricettive e alle strutture destinate all'accoglienza, nelle varie forme previste dal Titolo III Capo I e Capo II Sezioni I, III, IV e V della l.r. 15/2007. La realizzazione di strutture di cui al capoverso precedente dovrà comunque salvaguardare i criteri generali di cui ai precedenti articoli da 7.1 a 7.5, operando per modificazioni funzionali e/o di destinazione che salvaguardino i valori storici, architettonici e paesistici che conferiscono loro qualità e peculiarità di offerta turistica. Al fine di favorire la rivitalizzazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio dei centri storici, per le funzioni commerciali, direzionali, nonché per le funzioni ricettive e le strutture destinate all'accoglienza di cui al Titolo III Capo I e Capo II Sezioni I, III, IV e V della l.r. 15/2007, situate all'interno delle zone A1, viene considerato un carico urbanistico (Cu) basso; conseguentemente per gli interventi comportanti tale destinazione d'uso non è richiesta la verifica della dotazione di aree a parcheggio di cui al Titolo IV Capo II della l.r. 12/2005 e s.m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Conservazione delle superfici e volumi esistenti
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme con le indicazioni del PTG vigente.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Monocale 2848/1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA OMISSIS

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

Note: L'immobile risulta conforme con le planimetrie e le visure catastali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/10/1982.** 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: OMISSIS dal 31/10/1982 al 20/05/1994. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/05/1994 al 05/01/2018. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Ricongiungimento di usufrutto dei beni oggetto di perizia alla nuda proprietà a seguito della morte di OMISSIS avvenuta in data 05.01.2018.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/07/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 15/04/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/05/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 03.04.2015 n. 1740/2015; A rogito di OMISSIS in data 03/04/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 72780.22; Importo capitale: € 67690.26.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 20.02.2014 n. 896/2014 di rep.; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 308192.37.

Dati precedenti relativi ai corpi: Monolocale 2848/1

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: Monolocale 2848/1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG), VIA OMISSIS

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dalle indagini condotte presso l'UTC di Valbondione e presso Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risultano APE per il subalterno in oggetto.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Monolocale 2848/1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Monolocale	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
Cortile esclusivo	sup lorda di	19,80	0,10	1,98

	pavimento		
		61,80	43,98

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: Anno 2021 - Semestre 1

Zona: Centrale/CENTRO ABITATO, LIZZOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valore valore venale con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valbondione;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valbondione;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

**Monolocale 2848/1. Abitazione di tipo economico [A3]
Valbondione (BG), VIA OMISSIS**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.304,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Monolocale	42,00	€ 800,00	€ 33.600,00
Cortile esclusivo	1,98	€ 800,00	€ 1.584,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.184,00
Stato di conservazione e vetustà detrazione del 2.50%			€ -879,60
Valore corpo			€ 34.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Monolocale 2848/1	Abitazione di tipo economico [A3]	43,98	€ 34.300,00	€ 11.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 32.800,00
Valore diritto e quota € 10.902,92

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 32.800,00



Lotto: 006 - Appartamento mapp 2848/1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazioni part. 911/703-704.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA OMISSIS

Quota e tipologia del diritto
1/3 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nata a ARDESIO il 05/12/1955, CF: OMISSIS, proprietaria per 1/3 OMISSIS, nato a VALBONDIONE il 29/09/1949, CF: OMISSIS, proprietario per 1/3 OMISSIS, nata a VALBONDIONE il 16/07/1952, CF: OMISSIS, proprietaria per 1/3, foglio LI/1, particella 911, subalterno 703, indirizzo VIA OMISSIS n. SN, piano T-1-2-3, comune Valbondione, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale: 130 m² Totale escluse aree scoperte: 129 m², rendita € Euro 198,84

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2007 protocollo n. BG0243470 in atti dal 19/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15227.1/2007)

Confini: L'immobile oggetto di perizia si sviluppa su quattro piani: al piano terra confina a a nord con la scala e l'androne comune, ad ovest con altra u.i. censita al mapp. 911, a sud con il mapp. 1265, mentre ad est si affaccia sulla corte comune di cui una parte è graffiata al mapp. 911 e l'altra è graffiata al mappale 1198; al piano primo confina a nord con la scala esterna ed il corridoio censiti al mapp.911, nonché al lastrico solare censito al sub. 704; ad ovest confina con altre u.i. censite al mapp. 911, a sud confina con il mapp. 1265, ad ovest si affaccia nel cortine e confina parzialmente con il mapp. 1198; ai piani secondo e terzo confina a nord con la scala esterna ed il disimpegno censiti al mapp.911, ad ovest confina con altre u.i. censite al mapp. 911, a sud confina con il mapp. 1265, ad ovest si affaccia nel cortine e confina parzialmente con il mapp. 1198;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nata a ARDESIO il 05/12/1955, CF: OMISSIS, proprietaria per 1/3 OMISSIS, nato a VALBONDIONE il 29/09/1949, CF: OMISSIS, proprietario per 1/3 OMISSIS, nata a VALBONDIONE il 16/07/1952, CF: OMISSIS, proprietaria per 1/3, foglio LI/1, particella 911, subalterno 704, indirizzo VIA OMISSIS n. SN, piano 1, comune Valbondione, categoria Lastrico solare

Derivante da: DIVISIONE del 19/07/2006 protocollo n. BG0159038 in atti dal 19/07/2006 DIVISIONE (n. 16480.1/2006) VARIAZIONE del 09/06/2006 protocollo n. BG0128055 in atti dal 09/06/2006 ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 13336.1/2006)

Confini: Il lastrico solare oggetto di perizia non si colloca al piano primo ma al piano secondo. Tale collocazione può essere stata modificata a causa della ridistribuzione interna delle altezze dei piani a seguito del PC in sanatoria n. 2313, prot 4347-6.3.2 del 20/12/2010 a cui ha fatto seguito la fine lavori al rustico del 18/01/2016 prot. 209. Al momento attuale sia l'elaborato planimetrico, sia le planimetri e le visure catastali non risultano aggiornate.

Note: l'unico accesso al lastrico solare così ridefinito dagli interventi edilizi al rustico è dal locale al piano secondo censito attualmente al mapp. 911 e sub. 703. Pertanto il lastrico solare verrà considerato ai fini della stima come un accessorio dell'attuale immobile al sub 703.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Abitazioni part. 911/703-704**

L'immobile si sviluppa dal piano terreno al pian terzo di un edificio a corte che compone il borgo centrale della frazione di Lizzola. Le tecniche costruttive sono tradizionali con pareti in pietra a vista ed elementi orizzontali in legno. La copertura ha la struttura in legno. I piani che compongono l'edificio oggetto di perizia sono collegati tra essi da due scale esterne che si collocano rispettivamente nell'androne e disimpegno comune del mappale 911 (questa scala collega il piano terra ed il piano primo), ed una seconda scala con accesso dalla corte esterna che conduce all'accesso del secondo piano.

Superficie complessiva di circa mq **159,67**

E' posto al piano: T-1-2-3

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006 - opere al rustico

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

Stato di manutenzione generale: parzialmente a rustico

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, pur non variando il volume ha subito delle opere interne:

Al piano terra si collocano un locale soggiorno/cucina ed un locale WC, tra essi direttamente collegati, perché è stata demolita la parete che definiva l'antibagno/lavanderia. Ai locali del piano terra si accede direttamente dall'androne comune.

Al piano primo si collocano due camere da letto, un disimpegno ed un bagno. Rispetto alle planimetrie catastali, ma in conformità con il PC in sanatoria n. 2313, è stata eliminata la scala interna che conduceva al piano secondo, è stato formato il disimpegno ed il bagno. Ai locali del piano primo vi si accede tramite scala esterna che collega l'androne comune al piano terra con il disimpegno comune al piano primo.

Al piano secondo e sottotetto sono in fase di realizzazione degli interventi di accorpamento dei due piani con la formazione di un soppalco servito da scale interne e di un bagno. Tali opere stanno interessando anche il balcone esterno, nonché il lastrico solare al sub 704, che risulta censito al piano primo ma si colloca al piano secondo. Le opere rilevate durante il sopralluogo hanno portato ad una ridistribuzione delle altezze interne dei locali e sono in parte difformi da quanto dichiarato nel PC in sanatoria n. 2313 e pertanto debbono essere dichiarate con un nuovo provvedimento autorizzativo e sanate.

Tutti questi interventi, al momento del sopralluogo, risultavano sospesi perché al piano primo mancava la caldaia, al piano secondo le opere erano al rustico, così come segnalato al Comune di Valbondione con Fine lavori al rustico, prot. 209 del 18/01/2016 per le opere riferite la PCn.2313.

Per quanto sopra esposto al momento i beni necessitano di opere di completamento, che debbono essere autorizzate dall'UTC di Valbondione e non sono aggiornati catastalmente. Alla fine delle opere dovranno essere presentati la fine lavori, la richiesta di agibilità corredata da: aggiornati catastali, APE, conformità degli impianti. Tale aggiornamento potrà portare a beni che possono avere autonomia funzionale e reddituale.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: antoni esterni materiale protezione: legno

<i>Infissi esterni</i>	condizioni: buone tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: antoni esterni materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno piano terra e piano primo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno piano terra e piano primo
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare Note: I lavori eseguiti riguardano solo il piano terra ed il piano primo. I piani superiori sono al rustico. Una volta ultimati i lavori dovrà essere rilasciata la dichiarazione di conformità.
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni condizioni: da ultimare conformità: con certificato di collaudo Riferito limitatamente a: al piano terra è presente una stufa. Al piano primo manca l'installazione della caldaia Note: I lavori eseguiti riguardano solo il piano terra ed il piano primo. I piani superiori sono al rustico. Una volta ultimati i lavori dovrà essere rilasciata la dichiarazione di conformità.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Opere realizzate parzialmente nel 2010
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	alla fine del completamento delle opere sarà necessario il collaudo ed il rilascio della dichiarazione di conformità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	In via di completamento
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Opere realizzate parzialmente nel 2010
<i>Note</i>	alla fine del completamento delle opere sarà necessario il collaudo ed il rilascio della dichiarazione di conformità
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:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2313/2010 - prot. 4347-6.3.2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria su porzione di fabbricato

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/09/2010 al n. di prot. 3472

Rilascio in data 20/12/2010 al n. di prot. 2313

NOTE: Le opere al PC 2313 non sono state ultimate: Al piano terra deve essere costruita la parete tra l'antibagno e il bagno; Al piano primo deve essere revisionato l'impianto di riscaldamento e deve essere installata la caldaia; Al piano secondo e sottotetto sono in fase di realizzazione degli interventi di accorpamento dei due piani con la formazione di un soppalco servito da scale interne e di un bagno. Tali opere stanno interessando anche il balcone esterno, nonché il lastrico solare al sub 704, che risulta censito al piano primo ma si colloca al piano secondo. Le opere rilevate durante il sopralluogo hanno portato ad una ridistribuzione delle altezze interne dei locali e sono in parte difformi da quanto dichiarato nel PC in sanatoria n. 2313 e pertanto debbono essere dichiarate con un nuovo provvedimento autorizzativo e sanate. Tutti questi interventi, al momento del sopralluogo, risultavano sospesi perché al piano primo mancava la caldaia, al piano secondo le opere erano al rustico, così come segnalato al Comune di Valbondione con Fine lavori al rustico, prot. 209 del 18/01/2016 per le opere riferite la PCn.2313. Per quanto sopra esposto al momento i beni necessitano di pere di completamento, che debbono essere autorizzate dall'UTC di Valbondione e non sono aggiornati catastalmente. Alla fine delle opere dovranno essere presentati la fine lavori, la richiesta di agibilità corredata da: aggiornati catastali, APE, conformità degli impianti. Tale aggiornamento potrà portare a beni che possono avere autonomia funzionale e reddituale.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazioni part. 911/703-704.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA OMISSIS**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tutti questi interventi descritti nelle tavole grafiche del PC 2313/2010, al momento del sopralluogo, risultavano sospesi perché al piano primo mancava la caldaia, al piano secondo le opere erano al rustico, così come segnalato al Comune di Valbondione con Fine lavori al rustico, prot. 209 del 18/01/2016 per le opere riferite la PCn.2313. Per quanto sopra esposto al momento i beni necessitano di pere di completamento, che debbono essere autorizzate dall'UTC di Valbondione e non sono aggiornati catastalmente. Alla fine delle opere dovranno essere presentati la fine lavori, la richiesta di agibilità corredata da: aggiornati catastali, APE, conformità degli impianti. Tale aggiornamento potrà portare a beni che possono avere autonomia funzionale e reddituale.

Regolarizzabili mediante: Nuova istanza perché il PC 2313 è scaduto

Descrizione delle opere da aggiornare: Nuovo provvedimento autorizzativo Con incarico ad un tecnico abilitato per il rilievo puntuale dello stato dei luoghi, presentazione di nuova istanza autorizzativa, nuova DL e coordinamento della sicurezza. Per la porzione al secondo piano e sottotetto adeguamento dei progetti architettonici, strutturali ed impiantistici. Al termine delle opere si procederà con la richiesta di agibilità, alla quale allegare l'aggiornamento catastale e l'APE.

Oneri di regolarizzazione

Nuova istanza compresi costi tecnici di rilievo, progettazione definitiva, DL, coordinamento della sicurezza, fine lavori, APE e richiesta agibilità

€ 5.000,00

Totale oneri: € 5.000,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'immobile oggetto di perizia necessita di opere di completamento, che debbono essere autorizzate dall'UTC di Valbondione e non sono aggiornati catastalmente. Alla fine delle opere dovranno essere presentati la fine lavori, la richiesta di agibilità corredata da: aggiornati catastali,

APE, conformità degli impianti. Tale aggiornamento potrà portare a beni che possono avere autonomia funzionale e reddituale.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazioni part. 911/703-704.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA OMISSIS

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.4 del 29/04/2013 esecutiva ai sensi di legge in data 21/05/2013
Ambito:	ZONA A1 - CENTRI STORICI
Norme tecniche di attuazione:	ART. 7.6 - ZONA A1 - CENTRI STORICI Negli ambiti individuati dalle tavole di azionamento del PdR con tale classificazione, gli interventi edilizi e di modificazione dello stato dei luoghi, sono soggetti alle norme generali di cui ai precedenti articoli da 7.1 a 7.5. Sono comunque sempre ammessi interventi mirati alla rivitalizzazione, all'adeguamento dell'offerta dei servizi alla residenza, quelli legati alla promozione turistica e pertanto connessi a funzioni ricettive e alle strutture destinate all'accoglienza, nelle varie forme previste dal Titolo III Capo I e Capo II Sezioni I, III, IV e V della l.r. 15/2007. La realizzazione di strutture di cui al capoverso precedente dovrà comunque salvaguardare i criteri generali di cui ai precedenti articoli da 7.1 a 7.5, operando per modificazioni funzionali e/o di destinazione che salvaguardino i valori storici, architettonici e paesistici che conferiscono loro qualità e peculiarità di offerta turistica. Al fine di favorire la rivitalizzazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio dei centri storici, per le funzioni commerciali, direzionali, nonché per le funzioni ricettive e le strutture destinate all'accoglienza di cui al Titolo III Capo I e Capo II Sezioni I, III, IV e V della l.r. 15/2007, situate all'interno delle zone A1, viene considerato un carico urbanistico (Cu) basso; conseguentemente per gli interventi comportanti tali destinazione d'uso non è richiesta la verifica della dotazione di aree a parcheggio di cui al Titolo IV Capo II della l.r. 12/2005 e s.m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Conservazione delle superfici e volumi esistenti
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme con le indicazioni del PTG vigente.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazioni part. 911/703-704.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA OMISSIS

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aggiornamento delle planimetrie e visure catastali con presentazione di nuovo DOCFA. Tale operazione può essere fatta solo a seguito della ripresa dei lavori e quindi

dell'ottenimento di un nuovo provvedimento autorizzativo da parte dell'UTC di Valbondione, poiché il precedente provvedimento e la Comunicazione di fine lavori al rustico risalgono al 18/01/2016 e quindi sono scadute.

Regularizzabili mediante: Presentazione di DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento catastale secondo le indicazioni di progetto da presentare all'UTC di Valbondione.

Oneri di regolarizzazione	
DOCFA a fine opere	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Informazioni in merito alla conformità catastale: L'immobile, pur non variando il volume, ha subito delle opere interne che non hanno avuto l'aggiornamento delle visure e planimetrie catastali. Al piano terra il locale soggiorno/cucina risulta direttamente collegato al WC, perché è stata demolita la parete che definiva l'antibagno/lavanderia. Al piano primo è stata eliminata la scala interna che conduceva al piano secondo, è stato formato un ulteriore disimpegno ed un bagno. Al piano secondo e sottotetto è stata eliminata la scala che conduceva al piano primo ed è in fase di realizzazione un intervento di accorpamento dei due piani con la formazione di un soppalco con scale interne e di un bagno. Inoltre le opere oggetto di intervento stanno interessando anche il balcone esterno, nonché il lastrico solare al sub 704, che risulta censito al piano primo ma si colloca al piano secondo. Tutti questi interventi, al momento del sopralluogo, risultavano sospesi perché al piano primo mancava la caldaia, al piano secondo le opere erano al rustico, così come segnalato al Comune di Valbondione con Fine lavori al rustico, prot. 209 del 18/01/2016 per le opere riferite la PCn.2313. Per quanto sopra esposto al momento i beni non sono aggiornati catastalmente e alla fine delle opere sospese dovranno essere aggiornati catastalmente. Tale aggiornamento potrà portare a beni che possono avere autonomia funzionale e reddituale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 31/10/1982. 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: OMISSIS dal 31/10/1982 al 20/05/1994. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/05/1994 al 05/01/2018. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Ricongiungimento di usufrutto dei beni oggetto di perizia alla nuda proprietà a seguito della morte di OMISSIS avvenuta in data 05.01.2018.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/07/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 15/04/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/05/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 03.04.2015 n. 1740/2015; A rogito di OMISSIS in data 03/04/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 72780.22; Importo capitale: € 67690.26.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 20.02.2014 n. 896/2014 di rep.; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2014 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 308192,37.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazioni part. 911/703-704

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: Abitazioni part. 911/703-704

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG), VIA OMISSIS

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Solo agli immobili posti al piano terra, per gli altri bisogna attrezzare le scale con appositi dispositivi di sollevamento

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dalle indagini condotte presso l'UTC di Valbondione e presso Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risultano APE per il subalterno in oggetto.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazioni part. 911/703-704

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Date le condizioni in cui si trova l'immobile per stabilire la consistenza e il valore venale si farà riferimento per il piano terra, primo e secondo delle superfici rilevate. Per le porzioni attualmente in via di definizione si ricorrerà alle superfici approvate e riferite al PC in sanatoria n. 2313.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Porzione al piano terra	sup lorda di pavimento	39,60	1,00	39,60
Porzione al piano primo	sup lorda di pavimento	57,20	1,00	57,20
Porzione al piano secondo	sup lorda di pavimento	37,60	1,00	37,60
Soppalco al piano secondo (superfici di PC in sanatoria n. 2313)	superf. interna netta	12,31	0,70	8,62
Lastrico solare censito al sub. 704 (superfici di PC in sanatoria n. 2313)	superf. interna netta	12,96	0,25	3,24
		159,67		146,26

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: Anno 2021 - Semestre 1

Zona: Centrale/CENTRO ABITATO, LIZZOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il bene è occupato dai comproprietari signori: OMISSIS, nata a ARDESIO il 05/12/1955, C.F.: OMISSIS, per la quota di proprietà di 1/3 OMISSIS, nato a VALBONDIONE il 29/09/1949, C.F.: OMISSIS, per la quota di proprietà di 1/3

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valore valore venale con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valbondione;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valbondione;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazioni part. 911/703-704. Abitazione di tipo economico [A3]

Valbondione (BG), VIA OMISSIS

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.508,00.

Il valore del bene viene calcolato con il metodo del valore di trasformazione, come differenza tra il valore di mercato dell'immobile a fine lavori eseguiti e i costi di costruzione necessari per ultimare i lavori.

Il valore di mercato dell'immobile viene stimato con metodo comparativo parametrico, sulla base della superficie commerciale potenziale riferita al momento del sopralluogo e alle consistenze del PC 2313.

Per la stima dei costi di costruzione si fa riferimento ai prezziari delle opere edili e alla Stima dei Costi di Costruzione, con riferimento ai Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici (Delibera del Consiglio dell'Ordine del 21 novembre 2018) aggiornati all'attualità

1) costo relativo alla formazione di parete divisoria tra bagno e antibagno al piano primo, in mattoni forati con rivestimento lavabile/piastrelle, inserimento architrave e posa porta interna a battente, comprese assistenze murarie; nonché manutenzione e collaudo degli impianti esistenti al fine del relativo rilascio delle attestazioni di conformità

K1= 1000.00 €

2) costi relativi alla manutenzione degli impianti al piano terra e primo, con conseguente manutenzione e successiva installazione di caldaia al piano primo; nonché collaudo degli impianti e relativo rilascio di dichiarazioni di conformità

K2= 1500.00 €

3) costui relativi al completamento delle opere in via di realizzazione al piano secondo e sottotetto considerando una superficie lorda di 37.60 mq ed un'altezza lorda di intervento di 4.05 m, per un volume lordo di intervento pari a $37.60 * 4.05 = 152.28$ mc;

considerando un costo di costruzione pari a 312.50 €/mc, si valuta:

Poiché le opere sono parzialmente state realizzate, si può stimare l'incidenza dei costi in base alle lavorazioni che compongono l'edificio da completare/manutenere/adeguare al 605 del totale

K3= $152.28 * 312.50 * 0.65 = 30931.88$ arrotondati per eccesso 31000.00 €

Stima del costo di costruzione per ultimare i lavori = $1000.00 + 1500.00 + 31000.00 = 33500.00$ €

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Porzione al piano terra	39,60	€ 800,00	€ 31.680,00
Porzione al piano primo	57,20	€ 800,00	€ 45.760,00
Porzione al piano secondo	37,60	€ 800,00	€ 30.080,00
Soppalco al piano secondo (superfici di PC in sanatoria n. 2313)	8,62	€ 800,00	€ 6.896,00
Lastrico solare censito al sub. 704 (superfici di PC in sanatoria n. 2313)	3,24	€ 800,00	€ 2.592,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.008,00
Opere di completamento riportate nei criteri di stima detrazione di € 33500.00			€ -33.500,00
Valore corpo			€ 83.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazioni part. 911/703-704	Abitazione di tipo economico [A3]	146,26	€ 83.500,00	€ 27.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 77.500,00

Valore diritto e quota

€ 25.805,06

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 77.500,00



Lotto: 007 - Appartamento mapp 2848/1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno 2847.

agricolo sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA OMISSIS

Quota e tipologia del diritto
1/3 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, nata a ARDESIO il 05/12/1955, CF: OMISSIS, proprietaria per 1/3 OMISSIS, nato a VALBONDIONE il 29/09/1949, CF: OMISSIS, proprietario per 1/3 OMISSIS, nata a VALBONDIONE il 16/07/1952, CF: OMISSIS, proprietaria per 1/3, sezione censuaria Valbondione, foglio 3, particella 2847, qualità Prato, classe 1, superficie catastale 450m², reddito dominicale: € Euro 0,93, reddito agrario: € Euro 0,70

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 12/12/2002 protocollo n. 409088 in atti dal 12/12/2002 (n. 409088.1/2002) FRAZIONAMENTO del 16/01/1971 protocollo n. 349140 in atti dal 28/10/2002 INTERVENTO AGGIORNA (n. 1.1/1971)

Confini: Il terreno oggetto di perizia confina a sud est con il mappale 2350, a nord est con mappale censito alla lettera X, a nord ovest parzialmente con mappale censito alla lettera X e parzialmente con gli immobili censiti ai mappali 1648, 2848 e 1538; a sud ovest confina con il mappale 2080

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale
Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Terreno 2847**

Il terreno al momento del sopralluogo si trovava in buono stato di sviluppo. Risulta di forma irregolare e racchiuso da un recinzione con rete metalli e in alcuni punti steccata in legno. Sul terreno sono presenti alcuni alberi cedui da frutto e sorgono delle strutture in legno di cui alcune provvisorie.

Superficie complessiva di circa mq **450,00**
 il terreno risulta di forma rettangolare abbastanza regolare ed orografia altopiano
 Tessitura prevalente detrito di falda

Sistemazioni agrarie di collina/montagna
Colture erbacee prato
Colture arboree cedui da frutto

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno al momento del sopralluogo si trovava in buono stato. Anche se parzialmente occupato da strutture lignee in parte provvisorie destinate ad accogliere la legna o a fungere da pavimentazione in prossimità della legnaia.

Tale legnaia risulta autorizzata con PC in sanatoria n. 2177, ma le strutture provvisorie sono da rimuovere.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2006-07-01
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: n. 2177/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Demolizione legnaia esistente e ricostruzione legnaia

Oggetto: Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo

Presentazione in data 23/04/2008 al n. di prot. 1597

Rilascio in data 19/03/2011 al n. di prot. 2177

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Terreno 2847.
agricolo sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA OMISSIS

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

Note: Il terreno è parzialmente occupato da strutture lignee in parte provvisorie destinate ad accogliere la legna o a fungere da pavimentazione in prossimità della legnaia che sono da rimuovere.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Terreno 2847.
agricolo sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA OMISSIS

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.4 del 29/04/2013 esecutiva ai sensi di legge in data 21/05/2013
Ambito:	ZONA A1 - CENTRI STORICI
Norme tecniche di attuazione:	ART. 7.6 - ZONA A1 - CENTRI STORICI Negli ambiti individuati dalle tavole di azionamento del PdR con tale classificazione, gli interventi edilizi e di modificazione dello stato dei luoghi, sono soggetti alle norme generali di cui ai precedenti articoli da 7.1 a 7.5. Sono comunque sempre ammessi interventi mirati alla rivitalizzazione, all'adequamento dell'offerta dei servizi alla residenza, quelli legati alla promozione turistica e pertanto connessi a funzioni ricettive e alle

	strutture destinate all'accoglienza, nelle varie forme previste dal Titolo III Capo I e Capo II Sezioni I, III, IV e V della l.r. 15/2007. La realizzazione di strutture di cui al capoverso precedente dovrà comunque salvaguardare i criteri generali di cui ai precedenti articoli da 7.1 a 7.5, operando per modificazioni funzionali e/o di destinazione che salvaguardino i valori storici, architettonici e paesistici che conferiscono loro qualità e peculiarità di offerta turistica. Al fine di favorire la rivitalizzazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio dei centri storici, per le funzioni commerciali, direzionali, nonché per le funzioni ricettive e le strutture destinate all'accoglienza di cui al Titolo III Capo I e Capo II Sezioni I, III, IV e V della l.r. 15/2007, situate all'interno delle zone A1, viene considerato un carico urbanistico (Cu) basso; conseguentemente per gli interventi comportanti tale destinazione d'uso non è richiesta la verifica della dotazione di aree a parcheggio di cui al Titolo IV Capo II della l.r. 12/2005 e s.m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Conservazione delle caratteristiche morfologiche ed ambientali esistenti
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per il terreno oggetto di perizia è stato rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 6314- 6.1.3

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

Note: Per il terreno oggetto di perizia è stato rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 6314- 6.1.3

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Terreno 2847.
agricolo sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, VIA OMISSIS

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

Note: Il terreno risulta conforme con le planimetrie e le visure catastali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/10/1982.** 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: OMISSIS dal 31/10/1982 al 20/05/1994. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/05/1994 al 05/01/2018. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Ricongiungimento di usufrutto dei beni oggetto di perizia alla nuda proprietà a seguito della morte di OMISSIS avvenuta in data 05.01.2018.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/07/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 15/04/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/05/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 03.04.2015 n. 1740/2015; A rogito di OMISSIS in data 03/04/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 72780.22; Importo capitale: € 67690.26.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In appoggio a decreto Ing. Emesso dal Trib. di Bergamo il 20.02.2014 n. 896/2014 di rep.; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 308192.37.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 2847

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: Terreno 2847
agricolo sito in Valbondione (BG), VIA OMISSIS

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Terreno 2847

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la stima del terreno si è fatto riferimento ai VAM dell'Ufficio del territorio di BERGAMO, REGIONE AGRARIA 2.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno a prato	sup lorda di pavimento	450,00	1,00	450,00

		450,00	450,00
--	--	--------	--------

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il bene è occupato dai comproprietari signori: OMISSIS, nata a ARDESIO il 05/12/1955, C.F.: OMISSIS, per la quota di proprietà di 1/3 OMISSIS, nato a VALBONDIONE il 29/09/1949, C.F.: OMISSIS, per la quota di proprietà di 1/3

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valore venale agricolo con stima comparativa parametrica ed aggiunte o detrazioni relative al valore del soprassuolo nonché delle strutture o edifici esistenti

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valbondione;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valbondione;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

VAM - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

Terreno 2847. agricolo

Valbondione (BG), VIA OMISSIS

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.924,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno a prato	450,00	€ 8,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.600,00

Soprasuolo e capanni al netto delle opere da rimuovere aumento del 9.00%	€ 324,00
Valore corpo	€ 3.900,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno 2847	agricolo	450,00	€ 3.900,00	€ 1.300,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 3.900,00
Valore diritto e quota	€ 1.308,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.900,00
---	------------

22-01-2022

L'Esperto alla stima
OMISSIS