

## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

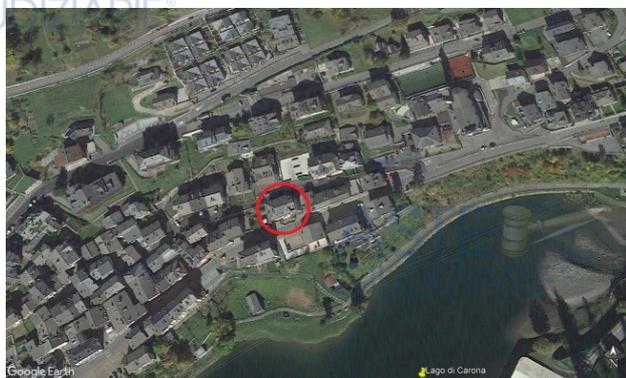
N° Gen. Rep. 113/2024

PROMOSSA DA  
"OMISSIS"

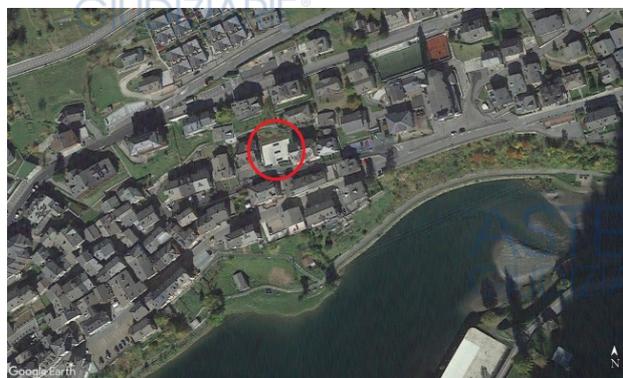
CONTRO  
"OMISSIS"

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

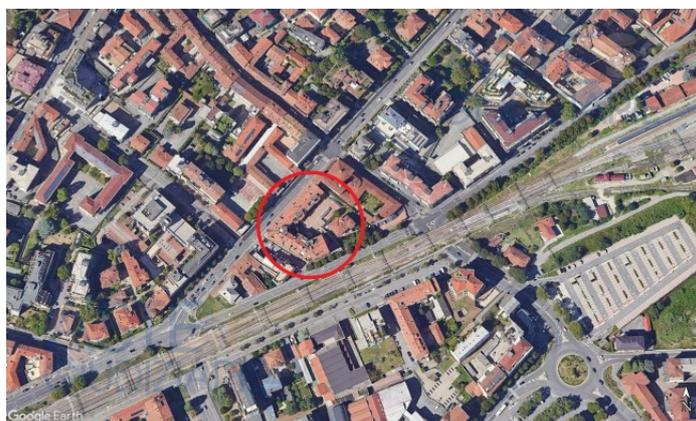
Dott. BRUNO CONCA



LOTTO 1 – Appartamento a Carona (BG)



LOTTO 2 – Autorimessa doppia a Carona (BG)



LOTTO 3 – Box singolo a Bergamo (BG)

## PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Francesco Facchinetti  
Codice fiscale: FCCFNC63H01E704I  
Studio in: Via San Maurizio 14/B - 24065 Lovere  
Telefono: 035-960673  
Fax: 035-960673  
Email: info@ingfacchinetti.it  
Pec: francesco.facchinetti@ingpec.eu

Lotto 1 in Carona (BG)  
Via Angelo Bianchi, 22

## INDICE

### Lotto 1 - Appartamento

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	6
Corpo: Appartamento.....	6
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
2.1 DESCRIZIONE GENERALE.....	6
2.2 DESCRIZIONE DEL BENE.....	7
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	10
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: Appartamento.....	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	12
Corpo: Appartamento.....	12
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	12
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	13
12.1 Criterio di stima.....	13
12.2 Fonti d'informazione.....	13
12.3 Valutazione corpi.....	14
12.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
12.5 Prezzo base d'asta del lotto.....	14
<b>ALLEGATI LOTTO 1</b> .....	14

Lotto 2 in Carona (BG)  
Via Fontana, sn

## INDICE

### Lotto 2 - Autorimessa doppia

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	15
Corpo: Autorimessa doppia.....	15
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	15
2.1 DESCRIZIONE GENERALE.....	15
2.2 DESCRIZIONE DEL BENE.....	15
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	16
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	17
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	17
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	17
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	17
Corpo: Autorimessa doppia.....	17
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	18
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	18
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	18
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	19
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	19
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	19
12.1 Criterio di stima.....	19
12.2 Fonti d'informazione.....	19
12.3 Valutazione corpi.....	19
12.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
12.5 Prezzo base d'asta del lotto.....	20
<b>ALLEGATI LOTTO 2</b> .....	20

Lotto 3 in **Bergamo (BG)**  
Via San Giorgio, 6

## INDICE

### Lotto 3 - Box singolo

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	21
Corpo: Box singolo.....	21
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	21
2.1 DESCRIZIONE GENERALE.....	21
2.2 DESCRIZIONE DEL BENE.....	21
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	23
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	23
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	23
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	24
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	24
Corpo: Box singolo.....	24
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	24
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	24
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	25
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	25
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	25
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	25
12.1 Criterio di stima.....	25
12.2 Fonti d'informazione.....	25
12.3 Valutazione corpi.....	26
12.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	26
12.5 Prezzo base d'asta del lotto.....	26
<b>ALLEGATI LOTTO 3</b> .....	26

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 25-09-2024 alle 10:00  
**Creditore Procedente:** "OMISSIS"  
**Esecutato:** "OMISSIS"  
**Custode:** "OMISSIS"

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Facchinetti  
**Data nomina:** 28-03-2024  
**Data giuramento:** 10-04-2024  
**Data sopralluogo:** 19-06-2024  
**Cronologia operazioni peritali:**

- Acquisizione elaborati planimetrici, schede e visure catastali vigenti degli immobili in data 17.04.2024;
- Sopralluogo nell'immobile di Bergamo effettuato in data 19.06.2024;
- Effettuata visura degli atti di compravendita degli immobili oggetto di stima presso l'archivio notarile di BG in data 19.06.2023;
- Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico del Comune di Carona in data 26.06.2024;
- Richiesta ed acquisizione a mezzo mail all'ufficio stato civile del Comune di Carona, previo contatto telefonico, dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata in data 28.06.2024;
- Pre-accesso all'archivio comunale di Bergamo per individuazione pratiche edilizie da richiedere in fase di accesso agli atti in data 04.07.2024;
- Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico del Comune di Bergamo in data 04.07.2024;
- Accesso agli atti del Comune di Bergamo effettuato in data 15.07.2024;
- Accesso agli atti del Comune di Carona effettuato in data 22.07.2024;
- Sopralluogo negli immobili di Carona effettuato in data 22.07.2024.

**Lotto 1 - Appartamento****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:****Appartamento****Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via Angelo Bianchi, 22**

Unità immobiliare inserita in edificio adibito ad albergo costituita da soggiorno/cucina al piano quarto sottotetto con bagno, camera e terrazzo a quota rialzata rispetto al piano d'ingresso.

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di "OMISSIS" - piena proprietà**

Cod. Fiscale: "OMISSIS" - Residenza: "OMISSIS", Carona (BG) - Stato civile: divorziata

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") nata a Carona (BG) il 14.10.1955, piena proprietà;

**Immobile:** indirizzo: Via Angelo Bianchi n.22, Carona (BG); Piano quarto sottotetto;

**Appartamento:** foglio 36, particella 1131, subalterno 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 35 mq, rendita € 118,79;

**Confini:** l'unità immobiliare (appartamento) oggetto di pignoramento confina (vedasi scheda catastale attualmente vigente, Allegato 1A):

- a nord in parte con il vano scala comune e in parte con l'unità immobiliare di altra proprietà;
- a est affaccia sul terrazzo di altra proprietà;
- a sud affaccia su Via Angelo Bianchi;
- a ovest in parte con il vano scala comune e in parte con l'unità immobiliare di altra proprietà.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** i dati catastali dell'immobile corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Si fa presente che, sia nella scheda catastale che nella relativa visura (Allegato 1A), viene indicato come indirizzo dell'unità immobiliare oggetto di stima Via Angelo Bianchi n.22 che è l'indirizzo dell'albergo in cui si trova l'alloggio, ma di fatto l'accesso all'appartamento avviene dalla scala esterna posta su Via Fontana.

Si segnala che nella visura catastale vigente (Allegato 1A) vengono riportati come proprietari dell'immobile, oltre all'esecutata, anche il sig.re "OMISSIS", ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà; tale errore è dovuto al mancato aggiornamento/recepimento negli archivi catastali della permuta immobiliare (a rogito del Notaio "OMISSIS" del 23.11.1998, n. rep. 78054, trascritto il 02.12.1998 ai nn. 43164/33458) con cui l'esecutata ha ottenuto la quota di 1/2 di piena proprietà dal Sig. "OMISSIS", diventando così unica proprietaria dell'immobile.

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al piano quarto di un edificio, adibito ad albergo, sito in Via Angelo Bianchi n.22, nella zona centrale del paese di Carona (vedasi documentazione fotografica Allegato 1D, fotografia n.1 estratto da immagine satellitare con l'immobile in cui è inserito l'appartamento cerchiato in rosso). Il fabbricato non è molto distante dai servizi pubblici essenziali e dagli esercizi commerciali e la zona circostante appare comunque molto tranquilla e dotata di buona viabilità, in cui sono presenti sia piccole palazzine che case singole a due/tre piani con giardino di proprietà.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale/commerciale a traffico limitato con parcheggi sufficienti

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

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/agricole

**Importanti centri limitrofi:** non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** non specificato

**Attrazioni storiche:** non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** aeroporto Orio al Serio 60 Km, Autostrada A4 55 Km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di perizia è inserita in un edificio ricettivo di piacevole fattura (Allegato 1D - fotografie nn. da 2 a 8), denominato "Albergo Carona", costituito da quattro piani fuori terra, di cui l'ultimo piano sottotetto, collegati da un'unica scala interna e da una scala esterna nell'angolo sud-est. L'albergo è delimitato a sud da Via Angelo Bianchi, dove si trovano gli ingressi principali (visibili nelle fotografie nn. 2 e 3), e a nord da Via Fontana dove si trova l'accesso secondario dalla scala esterna di sicurezza (fotografie nn.5 e 9). L'edificio non è dotato di un ingresso carrabile, in quanto è privo di un parcheggio privato, ma sono presenti dei posti auto a raso situati direttamente su Via A. Bianchi (visibili nelle fotografie nn.3 e 4). L'accesso pedonale ad uso dell'alloggio oggetto di perizia è esclusivamente la scala comune esterna nell'angolo sud-est dello stabile, alla quale si accede direttamente da Via Fontana tramite un cancelletto pedonale (visibile nella fotografia n.9); tale scala si sviluppa fino al terzo piano e consente di accedere, tramite una porta in legno e vetro (fotografia n.10), all'interno del vano scala dell'albergo (fotografie nn.11 e 12), dove percorrendo l'ultima rampa di scala (fotografia n.13) si raggiunge il disimpegno comune al piano quarto sottotetto (fotografia n.14) in cui si trova l'alloggio oggetto di perizia. La scala interna comune è rivestita completamente in marmo (visibile nella fotografia n.12), tranne l'ultima rampa rivestita in lastre di graniglia (visibile nella fotografia n.13), e le sue condizioni generali sono buone, segno di una pulizia e manutenzione periodica.

L'appartamento in questione è posto al piano quarto sottotetto ed è attualmente costituito da soggiorno/pranzo con angolo cottura, un bagno, disimpegno, una camera e un terrazzo. L'accesso all'appartamento oggetto di perizia avviene tramite una normale porta in legno (fotografia n.15) di colore grigio chiaro, come tutte le altre porte presenti al piano (visibili nella fotografia n.14). Con riferimento alla planimetria catastale (Allegato 1A) ed alla documentazione fotografica (Allegato 1D), l'accesso all'unità immobiliare avviene in una piccola zona d'ingresso (visibile nella fotografia n.16), che precede il soggiorno/pranzo non particolarmente ampio e luminoso, in quanto dotato di una piccola finestra sulla parete sud e di un piccolo lucernario in falda (visibili nella fotografia n.19) posto in corrispondenza della zona cottura. L'angolo cottura è di piccole dimensioni (fotografia n.18) ed è delimitato sui lati verso il soggiorno da due muretti bassi. Subito alla sinistra della porta d'ingresso si trova una breve scala in legno (fotografia n.20) che conduce all'unico bagno presente nell'alloggio. Il servizio igienico è di piccole dimensioni, ma è dotato di lucernario in falda (visibile nella fotografia n.33) che garantisce l'aerilluminazione naturale; è dotato di sanitari e di lavabo incassato in un mobile fisso in muratura, mentre la doccia è a parete, priva di box, ed ha la piletta di scarico a pavimento (fotografie nn.21, 22 e 23); il lavabo e i sanitari sono tutti in ceramica bianca ancora in buone condizioni nonostante siano probabilmente originari dell'epoca di costruzione dell'immobile. Si segnala la sostituzione in tempi più recenti dell'originaria cassetta di scarico del wc incassata nella parete con una cassetta esterna in plastica di colore bianco (visibile nella fotografia n.22). Nel bagno e in tutto l'alloggio non sono presenti gli attacchi per l'installazione della lavatrice.

Dal soggiorno si accede tramite una scaletta in legno (fotografie nn.24 25) ad un piccolo disimpegno a quota sopraelevata (fotografia n.26) dal quale si può accedere alla camera da letto ed al terrazzo. La camera, situata in corrispondenza dell'abbaino sul lato est dell'edificio (fotografia n.8), presenta una discreta metratura ed è dotata di una buona illuminazione, in quanto sono presenti due ampie finestre (fotografia n.28) di cui una fissa che affaccia sul terrazzo (visibile nelle fotografie nn.29 e 32). Dal disimpegno si può accedere, tramite una porta in legno vetrata e dotata di serratura, all'ampio (circa 13mq) terrazzo d'angolo (fotografie nn.31 e 32) dal quale si può godere di un'ottima vista panoramica sulle montagne circostanti e sul Lago di Carona (fotografia n.34). Si segnala la presenza di un comignolo dell'albergo (fotografia n.33) sul lato interno del terrazzo. Attualmente il terrazzo non è sgombro, ma vi sono accatastati oggetti di vario genere (visibili nelle fotografie nn.31 e 32).

Si segnala che l'appartamento utilizza senza corrispettivo (probabilmente per il vincolo di parentela) alcuni servizi dell'albergo. In particolare l'acqua (l'alloggio non è dotato di proprio contatore), la lavatrice e una quota di riscaldamento per il calorifero della camera. Dopo la vendita tale situazione andrà risolta concordando una compartecipazione di spesa o facendo dei lavori per rendere l'immobile indipendente dall'albergo.

**Superficie complessiva (S.L.P.) di circa:** appartamento: 55 mq + terrazzo: 16 mq

**E' posto al piano:** quarto sottotetto;

**L'edificio è stato costruito:** ante 1967

**L'appartamento è stato ristrutturato nel:** 1992-1993

**Ha un'altezza utile interna di circa:** soggiorno/pranzo: Hmax=3,60m, Hmin= 1,37m; camera: Hmax=2,80m, Hmin=

2,05m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani + un piano sottotetto abitabile, di cui due seminterrati.

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** le condizioni generali dell'appartamento possono essere definite discrete e nell'insieme si tratta di finiture datate e un po' usurate, in quanto l'appartamento è sempre stato abitato e si trova nelle condizioni originarie risalenti all'ultima manutenzione straordinaria per il rifacimento parziale della copertura (anni 1992-1993); i locali sono ben distribuiti e disimpegnati, la posizione di piano e l'orientamento sono buoni. L'appartamento non è fin da subito abitabile, in quanto purtroppo non si presenta ora al meglio e necessiterebbe quanto meno di una revisione completa dell'impianto elettrico, oltre ad un'accurata pulizia generale e ad una ritinteggiatura di tutti i locali.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	<p><b>materiale:</b> muratura</p> <p><b>rivestimento:</b> intonaco civile con tinteggiatura</p> <p><b>condizioni:</b> buone</p> <p><b>Note:</b> esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni da un punto di vista estetico, con intonaci e tinteggiatura in buono stato di conservazione (fotografie nn. da 2 a 9); i balconi presenti su tre lati dell'edificio sono realizzati in c.a. con mensole in ferro battuto e sono ancora in buone condizioni anche se sono visibili delle macchie sui frontalini (visibili nelle fotografie n.3 e 6); sono dotati di parapetti in ferro battuto verniciato grigio scuro in buone condizioni (visibili nelle fotografie nn.2, 3 e 6).</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p><b>materiale:</b> cementegole</p> <p><b>condizioni:</b> buone</p> <p><b>Note:</b> la copertura del fabbricato appare in buone condizioni di conservazione, ha struttura in parte a padiglione e in parte a capanna, gronde in legno perliniate, grondaie e pluviali in rame e manto di copertura in cementegole di colore grigio (visibili nella fotografia n.33); presumibilmente la copertura è impermeabilizzata e isolata termicamente, in quanto sono presenti ambienti abitabili nel sottotetto.</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p><b>tipologia:</b> ante a battente e fissi, lucernario</p> <p><b>materiale:</b> legno</p> <p><b>materiale protezione:</b> legno</p> <p><b>condizioni:</b> discrete</p> <p><b>Note:</b> i serramenti esterni sono in legno di abete di colore naturale e dotati di vetro termocamera, tutti in discrete condizioni anche se esternamente necessiterebbero di un'intervento di carteggiatura e riverniciatura (visibili nelle fotografie nn.8, 26 e 32) Tutti i serramenti non sono dotati di oscuranti esterni, ma hanno tende a rullo interne (visibili nelle fotografie nn.24 e 28), mentre il finestrino del soggiorno è dotato di inferriata di sicurezza (visibile nella fotografia n.19). La porta d'ingresso è una normale porta in legno (fotografia n.15) di colore grigio chiaro.</p>
<i>Infissi interni</i>	<p><b>tipologia:</b> a battente</p> <p><b>materiale:</b> legno e vetro</p> <p><b>condizioni:</b> buone</p> <p><b>Note:</b> la porta della camera è in legno di abete di colore naturale con pannello in vetro (visibile nella fotografia n.29) ed è in buone condizioni, mentre la porta del bagno è in legno tamburato di colore grigio chiaro con maniglia di colore ottone (visibile nella fotografia n.20).</p>
<i>Pavimentazione esterna</i>	<p><b>materiale:</b> calcestruzzo</p> <p><b>condizioni:</b> discrete</p> <p><b>Note:</b> il pavimento del terrazzo è del tipo flottante ed è realizzato in marmettoni quadrati di calcestruzzo (visibile nella fotografie nn.31 e 32), ancora in discrete condizioni anche se necessiterebbe di un intervento di manutenzione.</p>

<i>Pavimentazioni interne</i>	<p><b>materiale:</b> gres/ceramica e legno</p> <p><b>condizioni:</b> buone</p> <p><b>Note:</b> il pavimento del soggiorno, del disimpegno e della camera (visibile nelle fotografie nn.17, 19, 24 e 30) è realizzato in tavole di abete, mentre nell'angolo cottura è posato un pavimento in ceramica/gres, formato rettangolare di colore beige (visibile nella fotografia n.18). Nel bagno si hanno piastrelle di ceramica, formato quadrato di colore azzurro (visibile nelle fotografie nn.22 e 23).</p>
<i>Rivestimenti interni</i>	<p><b>ubicazione:</b> angolo cottura e bagno</p> <p><b>materiale:</b> gres/ceramica</p> <p><b>condizioni:</b> buone</p> <p><b>Note:</b> nella zona cottura le due pareti d'angolo hanno un rivestimento realizzato con piastrelle di ceramica, formato quadrato di colore bianco (visibile nelle fotografie nn.18 e 19). Nel bagno dell'appartamento è stato posato lungo l'intero perimetro un rivestimento in piastrelle di ceramica, formato quadrato di colore bianco con fasce decorative (visibile nelle fotografie nn.21, 22 e 23).</p>
<i>Scale interne</i>	<p><b>posizione:</b> interna</p> <p><b>rivestimento:</b> legno</p> <p><b>condizioni:</b> buone</p> <p><b>Note:</b> le due scalette interne all'alloggio che consentono di raggiungere il bagno e la camera poste a quota sopraelevata rispetto al piano d'ingresso, sono entrambe realizzate completamente in legno di abete verniciato naturale (fotografie nn.20 e 24) e sono ancora in buone condizioni di manutenzione.</p>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	probabilmente originario dell'epoca di costruzione dell'edificio
<i>Note</i>	L'impianto elettrico è in parte sottotraccia e in parte esterno realizzato con canaline, scatole e interruttori in plastica e dotato di quadro elettrico con salvavita installato a fianco della porta d'ingresso (fotografia n.35). L'impianto è datato e necessiterebbe di una revisione accurata, in quanto sono presenti alcune prese senza frutti/placchette o distaccate dalle scatolette elettriche (fotografie nn.36 e 37). Nell'alloggio non è installato un citofono e non è presente un impianto di allarme.
<b>Impianto di riscaldamento</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	radiatore in camera allacciato all'impianto centralizzato dell'albergo, stufa a pellet nel soggiorno/cucina
<i>Stato impianto</i>	datato, ma ancora funzionante, anche se necessiterebbe di una revisione
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	probabilmente originario dell'epoca di costruzione dell'edificio
<i>Note</i>	Il soggiorno/cucina dell'alloggio viene riscaldato mediante una stufa a pellet installata nel locale stesso (visibile nelle fotografie nn.16 e 17), mentre nella camera da letto è installato un radiatore in acciaio di colore bianco (fotografia n.30), che da quanto riferitomi dall'esecutata è allacciato all'impianto centralizzato dell'albergo, tant'è che l'esecutata non ha spese di riscaldamento. Nel bagno non è presente nè uno scaldasalviette nè altro elemento riscaldante, pertanto il servizio igienico dovrebbe essere riscaldato dalla stufa a pellet installata nel soggiorno.

**Impianto di condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

NO

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Nel corso dell'accesso agli atti, previa istanza presentata dal sottoscritto in data 26.06.2024 al Comune di Carona, avvenuto in data 22.07.2024, non è stata rinvenuta l'autorizzazione originaria di costruzione dell'edificio (ante 1967) in cui è inserito l'alloggio oggetto di perizia, ma è stata reperita una pratica di condono del 1989 e una successiva pratica edilizia del 1992 relativa proprio all'unità immobiliare d'interesse. Le informazioni sotto riportate sono state estratte dagli originali delle pratiche/autorizzazioni edilizie del Comune di Carona, reperite in seguito a richiesta di accesso agli atti depositati negli archivi comunali. Per completezza del quadro autorizzativo dell'edificio si riportano qui di seguito gli estremi di registrazione comunale delle pratiche rinvenute negli atti comunali.

**Numero pratica: Condono n.54, n. prot. 480 dell'11.04.1989****Intestazione:** "OMISSIS"**Tipo pratica:** Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i.**Per lavori:** di modifiche e trasformazioni interne al piano quarto sottotetto**Oggetto:** Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 1271

Rilascio in data 11/04/1989 al n. di prot. 480

**NOTE:** con il presente Condono Edilizio (Allegato 1B) è stata rilasciata dal Comune di Carona la concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85 e s.m.i. per delle opere abusive che hanno modificato la distribuzione interna dei locali al piano quarto sottotetto e che hanno interessato anche l'alloggio oggetto di perizia. A seguito del condono la situazione planimetrica dell'appartamento era quella rappresentata nell'attuale scheda catastale vigente (Allegato 1A).

**Numero pratica: 29/92 del 22.10.1992****Intestazione:** "OMISSIS"**Tipo pratica:** Concessione gratuita**Per lavori:** di rifacimento parziale del tetto con modifiche**Oggetto:** Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/04/1992 al n. di prot. 896

Rilascio in data 22/10/1992 al n. di prot. 1792

**NOTE:** con questa Concessione Edilizia (Allegato 1C) vennero autorizzati i lavori per il rifacimento parziale della copertura nella porzione di edificio occupata dall'alloggio oggetto di stima. Come si evince dagli estratti degli elaborati grafici allegati alla pratica, venne realizzato un abbaino per ricavare un locale ripostiglio più agevole in altezza (attualmente usato dall'esecutata come camera da letto), mentre nell'angolo sud-est venne ricavato, al posto del piccolo vano solaio preesistente di altezza media Hm= 50cm, un terrazzo a pozzo accessibile da un disimpegno posto allo sbarco della scaletta interna che conduce al livello sopraelevato.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

Rispetto ai disegni depositati con l'ultima pratica edilizia (Allegato 1C) si sono riscontrate le seguenti difformità:

- la porta di accesso al terrazzo non si trova nella posizione indicata nella pianta di progetto del piano quarto (Tav. 1), ma è posta frontalmente alla rampa di scala (fotografia n.26);
- il comignolo sporgente rappresentato nella pianta di progetto del piano quarto, in realtà non è percepibile, in quanto la canna fumaria è stata inglobata nella muratura perimetrale del soggiorno, la quale risulta di spessore (circa 80cm) ben maggiore rispetto a quello indicato nel disegno autorizzato;
- ci sono inoltre limitate differenze fra le misure autorizzate con la pratica edilizia n.29/92 e quelle rilevate sul posto;
- si segnala, inoltre, che il locale sottotetto attualmente utilizzato dall'esecutata come camera da letto, in realtà è autorizzato ad uso ripostiglio e pertanto come volume non residenziale.

Le limitate difformità segnalate sono regolarizzabili mediante pratica in sanatoria, mentre sarà improbabile modificare la destinazione d'uso da ripostiglio a camera.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche per pratica di sanatoria e stima della sanzione	€ 3.500,00
<b>Totale oneri: € 3.500,00</b>	

L'immobile oggetto di esecuzione è sostanzialmente conforme all'ultima pratica edilizia (C.E. n.29/92 del 22.10.1992) rinvenuta in fase di accesso agli atti, fatta eccezione per limitate difformità evidenziate in precedenza. Per quanto indicato sopra si dichiara comunque la conformità edilizia con quanto autorizzato.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	residenziale di contenimento allo stato di fatto (Tav. 3.2A del PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9.2 delle NTA del Piano delle Regole.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	= esistente (art. 9.2 delle NTA del PdR)
Rapporto di copertura:	= esistente (art. 9.2 delle NTA del PdR)
Altezza massima ammessa:	= esistente (art. 9.2 delle NTA del PdR)
Volume massimo ammesso:	= esistente (art. 9.2 delle NTA del PdR)
Altro:	Per gli edifici esistenti in tale ambito sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

L'immobile è conforme alle destinazioni urbanistiche previste dal PGT vigente per la zona territoriale omogenea in cui ricade. Per quanto indicato sopra si dichiara la conformità urbanistica.

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

La distribuzione dei locali e la posizione delle tramezze dell'appartamento non sono correttamente riportate nella scheda catastale vigente, in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità:

- il ripostiglio ed il locale solaio indicati nella scheda catastale non sono presenti in realtà, in quanto è stato realizzato un abbaino per ricavare un ripostiglio più alto e praticabile (ora utilizzato come camera da letto), mentre nell'angolo sud-est è presente un terrazzo a pozzo accessibile da un piccolo disimpegno posto allo sbarco della scaletta interna di accesso al livello sopraelevato. Avendo previsto di regolarizzare la situazione edilizia con sanatoria, si rinvia l'adeguamento della scheda catastale a dopo la sanatoria.

**Regolarizzabili mediante:** aggiornamento scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento scheda catastale	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

**Note:** considerato che tali difformità risultano invece autorizzate con l'ultima pratica edilizia del 1992 (Allegato 1C), si ritiene che non sia stata aggiornata la scheda catastale alla configurazione raggiunta dall'appartamento al termine dell'intervento. Trattasi comunque di difformità che comportano la modifica della consistenza e della rendita catastale dell'immobile.

Per quanto indicato sopra NON si dichiara la conformità catastale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** "OMISSIS" (quota 1/2 di piena proprietà); "OMISSIS" (quota 1/2 di piena proprietà).  
**Proprietari ante ventennio fino al 23/11/1998.**

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 18/06/1992, al n. rep. 34766; trascritto in data 13/07/1992, ai nn. 23312/16289.

**Note:** il sig. "OMISSIS" e l'esecutata, sig.ra "OMISSIS", hanno acquistato l'immobile oggetto di perizia, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita del 18.06.1992, n.rep. 34766 a rogito del Notaio "OMISSIS", trascritto in data 13.07.1992 ai nn.23312/16289.

**Titolare/Proprietario:** "OMISSIS" (quota 1/1 di piena proprietà).

**Proprietario ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di permuta a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 23/11/1998, al n.rep. 78054; trascritto in data 02/12/1999, ai nn. 43164/33458.

**Note:** l'immobile oggetto di perizia è pervenuto all'esecutata, sig.ra "OMISSIS", in forza di atto di permuta del 23.11.1998, n.rep. 78054 a rogito del Notaio "OMISSIS", trascritto in data 02.12.1998 ai nn. 43164/133458.

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

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

Ipoteca volontaria attiva nn. 633/973 del 04/02/2010 a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 213.440,00; Importo capitale: € 106.720,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 07/02/2024, ai nn. 841/2024; iscritto/trascritto in data 06/03/2024 ai nn. 11809/8489.

**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:**  
no

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non presenti, in quanto non costituito un condominio e non presente un amministratore.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non presenti, in quanto non costituito un condominio e non presente un amministratore. L'esecutata mi segnala che, essendo l'alloggio all'interno dell'albergo di proprietà della sorella, attualmente non paga delle spese per l'utilizzo delle parti comuni (scala esterna di accesso, ultima rampa scala interna, terrazza al piano primo, ecc.) dell'albergo e nemmeno alcuni consumi elencati in precedenza nella descrizione dell'immobile.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà:** non presenti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO, attualmente l'immobile posto al piano quarto non è accessibile da persone diversamente abili, in quanto l'edificio non è dotato nè di ascensore nè di servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** l'edificio adibito ad albergo non è dotato di ascensore.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** non specificato

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

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no  
Avvertenze ulteriori: non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in seguito ad un rilievo sommario delle misure dei locali in fase di sopralluogo, dagli estratti delle tavole grafiche in scala reperite in fase di accesso agli atti e dalle schede catastali in scala.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento a P.4° (soggiorno/pranzo/cottura, camera, bagno e disimpegno)	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	16,00	0,33	5,28
		<b>71,00</b>		<b>60,28</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista e considerata la configurazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non si ritiene in alcun modo possibile la formazione di più lotti da adibire ad una possibile vendita futura, in quanto l'appartamento è stato pensato, progettato e realizzato per essere un'unica proprietà indivisibile, comprensiva del box di pertinenza.

## 11. STATO DI POSSESSO

Occupato dalla debitrice.

**Note:** all'atto del sopralluogo, avvenuto in data 23.07.2024, nell'alloggio era presente l'esecutata, sig.ra "OMISSIS", la quale mi ha consentito di accedere all'immobile per svolgere le operazioni peritali ed ha fornito tutte le informazioni utili relative al bene oggetto di pignoramento. L'esecutata ha dichiarato di occupare l'alloggio da sola.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima impiegato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è la stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, comune di Carona;

Ufficio tecnico di Carona (BG);

**Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):** valore medio usato per appartamenti in centro semirecenti (21-50 anni) in Comune di Carona: 800-1.000 €/mq (listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2023);

**Altre fonti di informazione:** Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2023 (patrocinato Provincia, Comune, Università di Bergamo e principali associazioni provinciali);  
Valori OMI;  
Annunci immobiliari vari.

### 12.3 Valutazione corpi:

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto a un rilievo sommario delle misure e al reperimento, tramite listino prezzi immobiliari F.I.M.A.A. per la Provincia di Bergamo anno 2023 dei prezzi correnti a mq. per immobili confrontabili, adeguati infine alla specifica situazione dell'immobile come sopra descritto, cercando così di determinare il più probabile valore commerciale dell'immobile in questione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento a P.4° (soggiorno/pranzo/cottura, camera, bagno e disimpegno)	55,00	€ 900,00	€ 49.500,00
Terrazzo	5,28	€ 900,00	€ 4.752,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.252,00
Valore corpo (appartamento)			€ 54.252,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.252,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.252,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 4.000,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 50.252,00  
Valore diritto e quota € 50.252,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato): € 50.000,00

#### Allegati LOTTO 1:

ALLEGATO 1A: copia della scheda e della visura catastale dell'appartamento attualmente vigenti e presenti in catasto;

ALLEGATO 1B: copia del Condonò Edilizio n.54, n. prot. 480 dell'11.04.1989, richiesta di documentazione integrativa inviata dal Comune in data 08.02.1989, elaborati grafici (piante P. quarto sottotetto e P. quarto ammezzato di progetto, stato di fatto e di comparazione);

ALLEGATO 1C: copia della Concessione gratuita n.29/92, n. prot. 1792 del 22.10.1992, estratti degli elaborati grafici (planimetria generale, piante P. quarto sottotetto e copertura, sezioni e prospetti stato di fatto, di progetto e di comparazione);

ALLEGATO 1D: documentazione fotografica dell'appartamento.

## Lotto 2 - Autorimessa doppia

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

#### Autorimessa doppia

#### Garage o autorimessa [C/6] sita in Via Fontana, s.n.

Unità immobiliare costituita da ampia autorimessa al piano seminterrato.

#### Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di "OMISSIS" - piena proprietà

Cod. Fiscale: "OMISSIS" - Residenza: "OMISSIS", Carona (BG) - Stato civile: divorziata

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") nata a Carona (BG) il 14.10.1955, piena proprietà per 1/1;

Immobile: indirizzo: Via Fontana s.n., Carona (BG); Piano: seminterrato;

Autorimessa doppia: foglio 26, particella 2171, subalterno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 45 mq, superficie 45 mq, rendita € 139,44;

Confini: l'unità immobiliare (autorimessa) oggetto di pignoramento confina (vedasi elaborato planimetrico e scheda catastale attualmente vigente, Allegato 2A):

- a nord con il terrapieno;
- a est con il box adiacente di altra proprietà;
- a sud con il portico e l'area di proprietà esclusiva posta a lato della strada comunale (Via Loreto);
- a ovest con il box adiacente di altra proprietà (sub. 720) e con un'unità immobiliare di altra proprietà (sub. 718).

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** i dati catastali dell'immobile corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Si fa presente che, sia nella scheda catastale che nella relativa visura (Allegato 2A), viene indicato come indirizzo dell'immobile oggetto di stima Via Fontana, ma non viene indicato il numero civico.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al piano seminterrato di una struttura di due piani sita in Via Fontana, nel centro del paese di Carona (vedasi Allegato 2C, fotografia n.1 estratto da immagine satellitare con l'edificio in cui è inserita l'autorimessa cerchiato in rosso). La zona circostante l'immobile appare molto tranquilla ed è dotata di buona viabilità, in cui sono presenti esercizi commerciali, servizi comunali e nei dintorni sono presenti sia piccole palazzine che case singole a due/tre piani con giardino di proprietà.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale/commerciale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** non specificato

**Attrazioni storiche:** non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** aeroporto Orio al Serio 60 Km, Autostrada A4 55 Km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di perizia è inserita in una struttura di due livelli adibita a box privati ed a posti auto scoperti ad uso pubblico (fotografie nn. da 2 a 6). L'autorimessa in esame si trova ad una quota sopraelevata rispetto alla strada comunale ed è posta sul lato di fondo seminterrato del piazzale ad uso pubblico (fotografia n.4), accessibile da via Fontana tramite una breve rampa carrabile (fotografia n.3). Si tratta di un'ampia autorimessa doppia (dim. interne rilevate: LxP= 7,85x5,80m, H=2,75m) dotata di porta basculante (di larghezza netta pari a 2,50m) in lamiera rivestita con doghe di legno (fotografia n.7), come del resto tutte le altre basculanti presenti

(visibili nelle fotografie nn.2 e 4), con a fianco una piccola finestra (visibile nella fotografia n.7) che garantisce comunque un minimo di luminosità e di aerazione naturale interna. L'autorimessa, nonostante presenti una superficie utile interna (circa 45mq) ben superiore alle metrature standard di un box doppio e che consentirebbe di utilizzare lo spazio residuo a ripostiglio/deposito o parcheggio cicli o motocicli, è tuttavia penalizzata dalla dimensione e della posizione decentrata della porta basculante d'accesso, la quale non potrà essere modificata a causa della presenza di posti auto pubblici esterni che ne impedisce l'ampliamento. Tuttavia si ritiene che l'autorimessa, con le necessarie limitazioni sull'ordine d'ingresso, possa essere comunque utilizzata per il ricovero di due automobili, una di media e una di grandi dimensioni, considerando ulteriore spazio di deposito. A livello di finiture interne si ha pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali controterra in c.a., parete divisoria con il box adiacente in blocchi di cls a vista, solaio in lastre prefabbricate tipo Predalles ed impianto elettrico esterno con due punti luce a parete comandati da un unico interruttore (visibili nelle fotografie nn.10 e 11). Per quanto è stato possibile visionare non si segnala la presenza di tracce di infiltrazioni d'acqua/umidità sul soffitto e sulle pareti controterra. L'autorimessa ha un'altezza interna di 2,75m.

Attualmente l'autorimessa non è sgombra, ma vi sono accatastati scatoloni ed oggetti di vario genere (fotografie nn.9, 10 e 11), che ne hanno limitato l'ispezionabilità.

**Superficie utile complessiva di circa:** 45 mq

**E' posto al piano:** seminterrato;

**L'edificio è stato costruito:** dal 1993 al 1995

**L'edificio è stato ristrutturato nel:** -

**Ha un'altezza utile interna di circa:** 2,75 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui uno seminterrato e uno interrato.

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** le condizioni generali dell'immobile possono essere definite buone, in quanto attualmente l'interno viene adibito a deposito/magazzino dalla proprietà (vedasi documentazione fotografica, Allegato 2C). L'autorimessa presenta delle finiture standard per un box ed è in buono stato di manutenzione nonostante si trovi quasi sicuramente nelle condizioni originarie di costruzione (1992). L'immobile di fatto è fin da subito utilizzabile, previa manutenzione ordinaria della basculante (carteggiatura e verniciatura), oltre allo sgombero degli oggetti accatastati e ad una pulizia generale dell'interno.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	originario dell'epoca di costruzione dell'immobile
<i>Note</i>	L'impianto elettrico presente nel box è totalmente esterno ed è costituito solamente da un interruttore che comanda due punti luce a parete (visibili nelle fotografie nn.10 e 11). L'interruttore e la scatola elettrica sono entrambi in plastica di colore grigio, mentre non è presente un contatore dedicato all'interno del box. Per quanto riguarda la dichiarazione di conformità dell'impianto stesso, nel corso dell'accesso agli atti non è stata reperita, ma essendo un intervento realizzato dal Comune si presume che tutte le autorimesse siano dotate di dichiarazioni di impianto elettrico a norma di legge.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

Nel corso dell'accesso agli atti, previa istanza presentata dal sottoscritto in data 26.06.2024 al Comune di Carona, avvenuto in data 22.07.2024, è stata rinvenuta l'originaria Delibera della Giunta Comunale con la quale fu autorizzata la costruzione del parcheggio pubblico e delle autorimesse interrato, nonché le successive Delibere (Allegato 2B) emanate dal Comune relativamente alle autorimesse interrato le quali vi è l'unità immobiliare oggetto di perizia. Le informazioni sotto riportate sono state estratte dagli originali delle Delibere G. C. del Comune di Carona, reperite in seguito a richiesta di accesso agli atti depositati negli archivi comunali. Per completezza del quadro autorizzativo dell'edificio si riportano qui di seguito gli estremi di registrazione comunale delle Delibere rinvenute negli atti comunali.

**Numero pratica: Delibera G.C. n.53 del 21.04.1992 e successive varianti.**

**Intestazione:** Comune di Carona (BG)

**Tipo pratica:** Delibera di approvazione progetto opera pubblica.

**Per lavori:** di costruzione di un parcheggio pubblico e di autorimesse interrato.

**Oggetto:** nuova costruzione

**NOTE:** con tale Delibera della Giunta Comunale (Allegato 2B) il Comune di Carona (BG) in data 21.04.1992 approvava l'intervento di costruzione di un parcheggio pubblico e di autorimesse interrate in Via Fontana, fra le quali è inserita l'autorimessa oggetto di perizia. Nel corso dell'accesso agli atti sono stati rinvenuti altri documenti, tra cui la Delibera G.C. n.121 del 10.10.1998 per l'approvazione dello stato finale dei lavori, il certificato di regolare esecuzione redatto dal D.L. e la Delibera G.C. n.5 del 16.01.2001 per l'assegnazione definitiva dei box ai nuovi proprietari. Si precisa, inoltre, che non sono stati individuati gli ultimi elaborati grafici di variante allegati alla pratica, in quanto, nei disegni iniziali del 1992, l'autorimessa in questione veniva rappresentata con delle dimensioni interne diverse da quelle rilevate sul posto e non era indicata la finestra a lato della basculante d'accesso; tuttavia nell'atto di compravendita del Notaio "OMISSIS" del 15.03.2003, n. rep. 67669/28748, il funzionario rappresentante del Comune di Carona dichiarava che i lavori di costruzione del fabbricato erano del tutto conformi al progetto approvato. E' quindi probabile che ci siano disegni di variante non esaminati in sede di accesso agli atti.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Per quanto indicato sopra si dichiara la conformità edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	residenziale di contenimento allo stato di fatto (Tav. 3.2A del PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9.2 delle NTA del Piano delle Regole.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	= esistente (art. 9.2 delle NTA del PdR)
Rapporto di copertura:	= esistente (art. 9.2 delle NTA del PdR)
Altezza massima ammessa:	= esistente (art. 9.2 delle NTA del PdR)
Volume massimo ammesso:	= esistente (art. 9.2 delle NTA del PdR)
Altro:	Per gli edifici esistenti in tale ambito sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

L'immobile è conforme alle destinazioni urbanistiche previste dal PGT vigente per la zona territoriale omogenea in cui ricade. Per quanto indicato sopra si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

Le dimensioni interne del box e la posizione dei divisori tra le autorimesse adiacenti sono correttamente riportate nella scheda catastale vigente (Allegato 2A). Si conferma pertanto la conformità catastale dell'immobile oggetto di perizia.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** "OMISSIS" (quota 1/1 di piena proprietà).

**Proprietario ante ventennio ad oggi.**

In forza di scrittura privata in autentica, a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 15/03/2003, ai nn. 67669/28748; trascritto in data 26/03/2003, ai nn. 15611/10216.

**Note:** la sig.ra "OMISSIS" ha acquistato l'immobile oggetto di perizia dal Comune di Carona, in forza di atto di compravendita in scrittura privata sottoscritta dal Notaio "OMISSIS", in data 15.03.2003 al n.rep. 67669/28748 e trascritto in data 26.03.2003 ai nn.15611/10216.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva nn. 633/973 del 04/02/2010 a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 213.440,00; Importo capitale: € 106.720,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 07/02/2024, ai nn. 841/2024; iscritto/trascritto in data 06/03/2024 ai nn. 11809/8489.

**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:**

no

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà:** non presenti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI, l'immobile è seminterrato, ma si trova ad una quota sopraelevata rispetto alla via pubblica alla quale è collegato tramite un rampa carrale che potrebbe essere accessibile da persone diversamente abili.

**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:** no

**Avvertenze ulteriori:** non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in seguito ad un rilievo sommario delle misure interne del locale in fase di sopralluogo e dalla scheda catastale in scala.

**Immobile:**

Autorimessa doppia	Posta al piano seminterrato; Sviluppa una superficie utile di 45 mq e una superficie comm. di 52 mq; Valore a corpo: <b>€ 29.000,00</b>
--------------------	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Vista e considerata la configurazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento ed il valore significativo della stessa, si è ritenuto non indispensabile abbinare l'autorimessa all'appartamento (Lotto 1), pertanto si è creato un lotto indipendente (Lotto 2) al fine di agevolare la vendita separata di entrambi i beni.

**11. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è libero anche se utilizzato come deposito dalla debitrice.

**Note:** all'atto del sopralluogo, avvenuto in data 22.07.2024, era presente l'esecutata, sig.ra "OMISSIS", la quale mi ha consentito di accedere all'autorimessa per svolgere le operazioni peritali ed ha fornito tutte le informazioni utili relative al bene oggetto di pignoramento.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima impiegato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è la stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo, comune di Carona;

Ufficio tecnico di Carona (BG);

**Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):** valore medio usato per autorimesse singole recenti (5-20 anni) in Comune di Carona: 13.000 €;

**Altre fonti di informazione:** Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2023 (patrocinato Provincia, Comune, Università di Bergamo e principali associazioni provinciali);  
Valori OMI;  
Annunci immobiliari vari.

**12.3 Valutazione corpi:**

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto a un rilievo sommario delle misure e al reperimento, tramite listino prezzi immobiliari F.I.M.A.A. per la Provincia di Bergamo anno 2023 dei prezzi correnti a mq. per immobili confrontabili, adeguati infine alla specifica situazione dell'immobile come sopra descritto, cercando così di determinare il più probabile valore commerciale dell'immobile in questione.

Valore a corpo dell'autorimessa doppia	€ 29.000,00
Valore complessivo intero	€ 29.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 29.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 5% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: - € 1.450,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 27.550,00

Valore diritto e quota € 27.550,00



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

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

**€ 27.500,00**



**Allegati LOTTO 2:**

ALLEGATO 2A: copia dell'elaborato planimetrico, copia della scheda e della visura catastale dell'autorimessa attualmente vigenti e presenti in catasto;

ALLEGATO 2B: copia Delibera G.C. n.53 del 21.04.1992 di approvazione del progetto di costruzione di un parcheggio pubblico e di autorimesse interrato, copia del certificato di regolare esecuzione a firma del D.L., copia Delibera G.C. n.121 del 10.10.1998 di approvazione stato finale dei lavori di costruzione di un parcheggio pubblico e di autorimesse interrato, copia Delibera G.C. n.5 del 16.01.2001 di immissione possesso box interrati;

ALLEGATO 2C: documentazione fotografica dell'autorimessa doppia;



## Lotto 3 - Box singolo

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

**Box singolo.**

**Garage o autorimessa [C/6] sita in Via San Giorgio, 6**

Unità immobiliare costituita da box singolo posto al secondo piano interrato.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di "OMISSIS" - piena proprietà**

Cod. Fiscale: "OMISSIS" - Residenza: "OMISSIS", Carona (BG) - Stato civile: divorziata

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") nata a Carona (BG) il 14.10.1955, piena proprietà;

**Immobile:** indirizzo: Via San Giorgio n.6, Bergamo; Piano: 2° interrato;

Box singolo: foglio 79, particella 16192, subalterno 85, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 60,74;

**Confini:** l'unità immobiliare (box) oggetto di pignoramento confina (si veda elaborato planimetrico e scheda catastale attualmente vigente, Allegato 3A):

- a nord con il corsello di manovra comune (sub. 796);
- a est con il box adiacente di altra proprietà (sub. 86);
- a sud con il terrapieno;
- a ovest con il box adiacente di altra proprietà (sub. 84).

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

i dati catastali dell'immobile corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al secondo piano interrato di un edificio sito in Via San Giorgio, in zona semicentrale di Bergamo (vedasi Allegato 3C, fotografia n.1 estratto da immagine satellitare con l'immobile in cui è inserita l'autorimessa cerchiato in rosso). L'unità immobiliare (fotografie nn.2, 3 e 4) è situata a poca distanza dal centro storico del Comune di Bergamo. La zona circostante l'immobile è dotata di buona viabilità, in cui sono presenti negozi, servizi comunali e alcuni parcheggi pubblici lungo le vie pubbliche limitrofe.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** non specificato

**Attrazioni storiche:** non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** aeroporto Orio al Serio 4 Km, Autostrada A4 2 Km, Trasporto pubblico urbano (autobus cittadino) fermata bus di fronte all'edificio su Via San Gior, Stazione ferroviaria 700 m.

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di perizia (box n.17) è inserita all'interno di un complesso immobiliare, denominato "Condominio centro residenziale-direzionale San Giorgio 6", realizzato tra il 1999 e il 2008 e posto tra la via San Giorgio e la via Simoncini. Si tratta di un complesso di piacevole fattura costituito da quattro piani fuori terra a destinazione residenziale/commerciale e da due piani interrati adibiti a box e cantine (Allegato 3E, fotografie nn. da 2 a 5). L'edificio è dotato di due ingressi carrali, uno secondario posto su Via Simoncini (fotografia n.5), sul lato sud-est dell'immobile, e uno principale posto su Via San Giorgio (fotografie nn.7 e 8), sul lato nord-ovest dell'immobile, entrambi dotati di un cancello automatizzato con fotocellula (visibili nelle fotografie n.5, 7 e 8) dai

quali si accede all'ampia corte interna condominiale (fotografie nn.6 e 9).

Frontalmente all'ingresso principale si trova la partenza della rampa carrabile (fotografie nn.8, 9 e 10) che consente di raggiungere i due piani interrati sottostanti l'edificio; all'ingresso del corsello di manovra del primo piano interrato è presente un cancello scorrevole automatizzato (fotografia n.11), dotato di porta pedonale integrata. La rampa ha una pavimentazione in calcestruzzo antisdrucciolo di colore rosso con finitura a spina di pesce (visibile nelle fotografie nn.10, 11 e 12), mentre i corselli di manovra hanno una pavimentazione industriale con finitura superiore in resina di colore rosso (visibile nella fotografia n.13).

L'autorimessa oggetto di perizia si trova al piano secondo interrato, ha una metratura standard di un box singolo (sup. utile = 12,5mq) e presenta una profondità utile interna di 5,00m con una larghezza utile di 2,50m (fotografie nn.14 e 15). Esternamente l'autorimessa è dotata di porta basculante molto maneggevole in lamiera di acciaio zincata con fasce laterali microforate (visibile nelle fotografie nn.14 e 15), come per tutte le altre autorimesse presenti (visibili nella fotografia n.13), mentre a livello di finiture interne si ha una pavimentazione industriale, parete di fondo contro terra in c.a. e pareti laterali divisorie in blocchi di cls faccia a vista, soffitto in lastre Predalles ed impianto elettrico esterno con punto luce a parete (visibile nelle fotografie nn.14 e 15). Si segnala la presenza di una tubazione in pvc arancione nell'angolo sinistro sulla parete di fondo del box, mentre a soffitto è presente una tubazione dell'impianto sprinkler antincendio (visibili nella fotografia n.15).

Attualmente l'autorimessa non è sgombra, ma vi sono accatastati oggetti di vario genere (visibili nelle fotografie nn.14 e 15).

**Superficie utile complessiva di circa:** 12,50 mq

**E' posto al piano:** secondo interrato;

**L'edificio è stato costruito:** dal 1999-2008;

**L'edificio è stato ristrutturato nel:** -

**Ha un'altezza utile interna di circa:** 2,50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui quattro fuori terra e due interrati.

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** le condizioni generali dell'immobile possono essere definite buone, in quanto attualmente l'interno del box viene adibito a deposito/magazzino (vedasi documentazione fotografica, Allegato 3C). Le finiture presenti sono di media qualità ed ancora in buone condizioni, in quanto l'autorimessa si trova nelle condizioni originarie di costruzione (1999-2008). La posizione piuttosto centrale lungo il corsello di manovra consente un'agevole accesso con un'automobile dalle dimensioni standard. L'autorimessa può essere considerata utilizzabile fin d'ora con poche opere di pulizia generale e dopo essere stata sgomberata dagli oggetti accatastati al suo interno.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	originario dell'epoca di costruzione dell'immobile.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	L'impianto elettrico presente nel box è totalmente esterno ed è costituito solamente da un interruttore che comanda un unico punto luce a parete (visibili nelle fotografie nn.14 e 15). L'interruttore, dotato di una plastica di protezione, e la scatola elettrica sono entrambi in plastica di colore grigio, mentre non è presente un contatore dedicato all'interno del box. Per quanto riguarda la dichiarazione di conformità dell'impianto stesso, nel corso dell'accesso agli atti è stato reperito il certificato di agibilità (Allegato 3B) rilasciato a suo tempo dal Comune per l'edificio e gli accessori, pertanto anche le originarie autorimesse erano dotate di dichiarazioni di impianto elettrico a norma di legge.
Impianto di riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	SI

## Note

Nel corsello di manovra comune, su entrambi i piani interrati, è presente a soffitto un impianto antincendio sprinkler esterno (visibile nella fotografia n.13). Sono inoltre presenti una serie di estintori e cassette con manichette antincendio (visibili nella fotografia n.11).

## 3. PRATICHE EDILIZIE

Nel corso dell'accesso agli atti, previa istanza presentata dal sottoscritto in data 05.07.2024 al Comune di Bergamo, avvenuto in data 15.07.2024, è stata rinvenuta l'autorizzazione originaria per la costruzione del complesso residenziale/direzionale (Allegato 3B), oltre ad una serie di varianti successive tra le quali è stata individuata quella relativa alle modifiche al P. 2° interrato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia (Allegato 3C). Le informazioni sotto riportate sono state estratte dagli originali delle pratiche/autorizzazioni edilizie del Comune di Bergamo, reperite in seguito a richiesta di accesso agli atti depositati negli archivi comunali. Per completezza del quadro autorizzativo dell'edificio si riportano qui di seguito gli estremi di registrazione comunale delle pratiche rinvenute negli atti comunali.

**Numero pratica: 8797 e successive varianti.**

**Intestazione: "OMISSIS"**

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** di costruzione nuovo edificio

**Oggetto:** nuova costruzione

Presentazione in data 24/06/1991

Rilascio in data 28/07/1993

**NOTE:** con tale Concessione Edilizia, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 28.07.1993, è stata autorizzata la costruzione del nuovo edificio residenziale/direzionale nel quale è inserito il box oggetto di perizia. Come si evince dagli estratti degli elaborati grafici (Allegato 3B) allegati alla pratica, l'autorimessa in questione si trova al Piano 2° interrato. Considerate le grandi dimensioni dell'edificio, in seguito vennero rilasciate numerose pratiche in variante, molte delle quali non interessavano direttamente il box in oggetto e che per questo motivo non vengono riportate nella presente perizia. Nel corso dell'accesso agli atti non è stato rinvenuto uno specifico certificato di agibilità relativo ai due piani interrati di autorimesse, tuttavia da quanto riferitomi dall'Amministratore condominiale sussiste un regolare Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.), rilasciato dai VV. FF., e pertanto le autorimesse sono da considerarsi regolarmente utilizzabili.

**Numero pratica: 2460**

**Intestazione: "OMISSIS"**

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** di modifiche interne al P. 2° interrato

**Oggetto:** variante

Presentazione in data 03/12/1998

Rilascio in data 28/06/1999 al n. di prot. 3464/98

**NOTE:** con tale Concessione Edilizia (Allegato 3C) in variante alla C.E. n.14405 del 03.02.1997 sono state autorizzate delle modifiche alla distribuzione interna del P. 2° interrato in cui si trova il box oggetto di perizia. Come si può riscontrare dagli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia, con questa variante il box non ha subito variazioni, ma ha assunto fin dal principio l'attuale configurazione.

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Per quanto indicato sopra si dichiara la conformità edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Città consolidata (CC) - Zona AD1: tessuto chiuso ad alta densità (Tav. PR7.28 del PdR)

Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.1.1 delle NTA del Piano delle Regole.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,00 mq/mq (art. 28.1.1 delle NTA del PdR)
Rapporto di copertura:	40% (art. 28.1.1 delle NTA del PdR)
Altezza massima ammessa:	6 piani (art. 28.1.1 delle NTA del PdR)
Volume massimo ammesso:	si veda art. 28.1.1 delle NTA del PdR
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

L'immobile è conforme alle destinazioni urbanistiche previste dal PGT vigente per la zona territoriale omogenea in cui ricade. Per quanto indicato sopra si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

Le dimensioni interne del box e la posizione dei divisori tra le autorimesse adiacenti sono correttamente riportate nella scheda catastale vigente (Allegato 3A). Si conferma pertanto la conformità catastale dell'immobile oggetto di perizia.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** "OMISSIS" (quota 1/1 di piena proprietà).

Proprietario ante ventennio ad oggi.

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 13/07/2000, a n. rep. 9967; trascritto in data 26/07/2000, ai nn. 30984/22809.

**Note:** la sig.ra "OMISSIS" ha acquistato l'immobile oggetto di perizia dall'"OMISSIS", in forza di atto di compravendita, a rogito del Notaio "OMISSIS", in data 13.07.2000 al n.rep. 9967 e trascritto in data 26.07.2000 ai nn.30984/22809.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva nn. 633/973 del 04/02/2010 a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 213.440,00; Importo capitale: € 106.720,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 07/02/2024, ai nn. 841/2024; iscritto/trascritto in data 06/03/2024 ai nn. 11809/8489.

## 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:**  
no

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** le spese ordinarie medie negli ultimi due anni di esercizio del box in oggetto ammontano a circa 50€ all'anno.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** dal preventivo 2024 non sono previste spese straordinarie significative per il box.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** l'amministratore di condominio, su richiesta del sottoscritto, mi ha informato che la chiusura del bilancio condominiale è prevista al 31 dicembre di ogni anno e che l'esecutata è in regola con il pagamento delle spese di sua competenza. L'amministratore segnala che risultano delle spese arretrate a carico dell'esecutata, ma di modesta entità e che dovranno essere rideterminate in quanto

per errore sono state imputate a proprietario di altro subalterno. L'amministratore, sempre su mia specifica richiesta, mi ha poi informato che le autorimesse interrate sono dotate di regolare Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.) rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco e rinnovato nel 2021 con scadenza nel 2026.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà:** l'amministratore ha segnalato che all'immobile (box) oggetto di stima sono assegnati i seguenti millesimi generali di proprietà: 0,31/1000.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI, attualmente il box, posto al piano secondo interrato, è accessibile da persone diversamente abili dall'interno di uno dei quattro vani scala dotati di ascensore presenti nel complesso, mentre dall'unica scala esterna posta nella corte condominiale non è possibile l'accesso da parte di persone diversamente abili, in quanto la scala arriva al primo piano interrato e non è dotata di servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nel complesso sono presenti quattro vani scala interni tutti dotati di ascensore.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** non specificato

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in seguito ad un rilievo sommario delle misure interne del box in fase di sopralluogo, dagli estratti delle tavole grafiche in scala reperite in fase di accesso agli atti e dalla scheda catastale in scala.

**Immobile:**

Box singolo	Identificato al n. 17; Posto al piano 2° interrato; Sviluppa una superficie utile di 12,50 mq e una superficie comm. di 14 mq; Valore a corpo: <b>€ 28.000,00</b>
-------------	--

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista e considerata la configurazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non si ritiene in alcun modo possibile la formazione di più lotti da adibire ad una possibile vendita futura.

## 11. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero anche se utilizzato come deposito dalla debitrice.

**Note:** all'atto del sopralluogo, avvenuto in data 19.06.2024 congiuntamente con il custode, non era presente l'esecutata, sig.ra "OMISSIS", ma l'accesso all'immobile è stato possibile in seguito al reperimento delle chiavi in possesso del custode nominato, Avv. "OMISSIS".

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima impiegato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è la stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Bergamo (BG);

**Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):** da Listino F.I.M.A.A. 2023 valore medio usato per autorimesse singole recenti (5-20 anni) in Comune di Bergamo, zona San Giorgio: 25.000 €;

**Altre fonti di informazione:** Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2023 (patrocinato Provincia, Comune, Università di Bergamo e principali associazioni provinciali);

Valori OMI;

Annunci immobiliari vari.

### 12.3 Valutazione corpi:

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto a un rilievo sommario delle misure, al reperimento, tramite listino prezzi immobiliari F.I.M.A.A. per la Provincia di Bergamo anno 2023, dei prezzi correnti a mq. per immobili confrontabili, adeguati infine alla specifica situazione dell'immobile come sopra descritto, e dopo una disamina di vari annunci immobiliari in zona, cercando così di determinare il più probabile valore commerciale dell'immobile in questione.

Valore corpo del box singolo	€ 28.000,00
Valore complessivo intero	€ 28.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 28.000,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 5% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

- € 1.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 26.600,00

Valore diritto e quota

€ 26.600,00

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

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

€ 26.600,00

### Allegati LOTTO 3:

ALLEGATO 3A: copia dell'elaborato planimetrico, copia della scheda e della visura catastale del box attualmente vigenti e presenti in catasto;

ALLEGATO 3B: copia della C.E. n.8797 del 28.07.1993, estratto degli elaborati grafici (pianta di progetto del P. 2° interrato);

ALLEGATO 3C: copia della C.E. n.2460 del 28.06.1999 in variante alla C.E. n.14405 del 03.02.1997), estratti degli elaborati grafici (pianta del P. 2° interrato di progetto e di comparazione con il box in oggetto perimetrato in rosso);

ALLEGATO 3D: documentazione fotografica dell'immobile;

Lovere, 07-08-2024

L'Esperto alla stima

Ing. Francesco Facchinetti

