



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 16/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni
Codice fiscale: MRNSRG60D20A794R
Studio in: Via S. Tomaso 88 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-248994
Fax: 035-4227656
Email: moroni@arch-mom.it
Pec: sergio.moroni@archiworldpec.it



Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione **Città Alta**
Via Solata, 9

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con Box

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

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
Criterio di stima	18
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi	19
Adeguamenti e correzioni della stima	20
Prezzo base d'asta del lotto	20



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2025 alle 09:45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni

Data nomina: 27-02-2025

Data giuramento: 06-03-2025

Data sopralluogo: 05-04-2025

Cronologia operazioni peritali:

Premesso che, in data 27 FEBBRAIO 2025, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria MAGRI', conferiva la gradita nomina di Esperto Stimatore all'Arch. Sergio MORONI, con studio professionale in Bergamo, via S. Tomaso nr.88, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1037 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°175.

Nella giornata del 06/03/2025 il sottoscritto Esperto Stimatore, sottoscriveva il verbale di accettazione incarico e giuramento esperto, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 11/06/2025 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

L'Esperto Stimatore ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali effettuando, innanzitutto, la verifica della documentazione agli atti e le verifiche necessarie presso i competenti uffici, al fine di accertare eventuali incongruenze e/o variazioni.

In data 05 aprile 2025 effettuava sopralluogo con accesso agli immobili ed infine il giorno 08 maggio 2025 l'accesso all'Ufficio Tecnico per presa visione delle licenze edilizie riguardanti gli immobili oggetto di perizia.

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione **Città Alta**
Via Solata, 9

Lotto: 001 - Appartamento con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Città Alta, Via Solata, 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS per il diritto di 1/1 di Piena Proprietà., foglio 37, particella 315, subalterno 711, indirizzo via Solata, n.9, comune BERGAMO (A794), categoria A/2, classe 10, consistenza 3 vani, superficie 81 mq, rendita € 751,44

Derivante da: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/10/2011 Pratica n. BG0510228 in atti dal 21/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 236091.1/2011); - VARIAZIONE del 29/11/2010 Pratica n. BG0365007 in atti dal 29/11/2010 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTORISTRUTTURAZIONE (n. 29510.1/2010); - SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 25/10/2023 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 1714 - SIMULAZIONE RELATIVA PER INTERPOSIZIONE FITTIZIA(Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 46781.1/2024 Reparto PI di OMISSIS in atti dal 04/12/2024.

Confini: da Nord in senso orario: corridoio comune (sub 709) - altra unità immobiliare (sub.712)- prospetto su corte comune, altra unità immobiliare (sub.713), altra proprietà (Particella 314), altra unità immobiliare (sub. 710)

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

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

Identificativo corpo: B - Autorimessa (Box).

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Città Alta, Via Solata, 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS per il diritto di 1/1 di Piena Proprietà., foglio 37, particella 315, subalterno 734, indirizzo via Solata, n.9, piano S2, comune BERGAMO (A794), categoria C/6, classe 12, consistenza 46 mq., superficie 52 mq., rendita € 315,97

Derivante da: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/10/2011 Pratica n. BG0510229 in atti dal 21/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 236092.1/2011); - VARIAZIONE del 29/11/2010 Pratica n. BG0365007 in atti dal 29/11/2010 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 29510.1/2010); - SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 25/10/2023 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 1714 - SIMULAZIONE RELATIVA PER INTERPOSIZIONE FITTIZIA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 46781.1/2024 Reparto PI di OMISSIS in atti dal 04/12/2024.

Confini: da Nord in senso orario: terrapieno, terrapieno, altra unità immobiliare (sub.733), corsele comune (sub.707)

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

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'edificio che ospita le unità immobiliari oggetto di pignoramento è posto nella parte Nord/Est di Città Alta, in zona centrale del centro storico della città, nelle strette vicinanze della fortezza medioevale della Rocca di OMISSIS, del Convento di San Francesco, in parte sede del Museo delle Storie di OMISSIS, alla rispettiva piazza Mercato del Fieno e a poca distanza dall'Asilo Nido Città Alta e dall'accesso pedonale al nuovo parcheggio Città Alta. Una zona urbana facilmente raggiungibile in auto dalla piazza Mercato del Fieno e con diverse vie più strette di percorrenza prevalentemente pedonale. Un contesto urbano con importanti edifici storici di antica formazione, principalmente ad uso abitativo in contesti condominiali e con diverse attività artigianali, commerciali e di ristoro. Nella parte a monte verso il versante Est si articolano ampi terrazzamenti a verde prativo, solo in parte coltivati ad orto, che risalgono a monte verso la cinta muraria fortificata della Rocca di OMISSIS che presenta al suo interno un vasto parco pubblico con alberi secolari, di medio alto fusto e cespugli floreali, con una splendida vista panoramica sulla città e il territorio circostante. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è disciplinata dal PGT nel Tessuto Urbano Consolidato nei "Nuclei, complessi e edifici di antica formazione – AF" (artt. 47 -48 -49 50 -51 -52 NTA PDR), con Tipologie edilizie e dei caratteri insediativi – Ambito AF1: Città Alta, Borghi Urbani e Centro Piacentiniano (art. 48 NTA PDR) Edificio di tipologia C.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Città Alta Bergamo.

Attrazioni storiche: Piazza Vecchia, Duomo, Cattedrale.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Appartamento**

Appartamento posto al piano terra o piano rialzato, raggiungibile dall'ingresso condominiale attraverso una prima rampa della scala comune interna. E' composto da ingresso, un soggiorno con angolo cottura con soprastante soppalco, una camera e un bagno. Il soggiorno e la camera presentano portefinestre e finestra con affaccio e accesso al cortile comune della corte interna dell'edificio, caratterizzata da due piani superiori di terrazze a ballatoio continue e da un'ampia terrazza, al piano primo sul lato Sud, che si collega direttamente ai terrazzamenti a verde ad uso esclusivo che raggiungono la cinta muraria della Rocca medioevale.

Il fabbricato condominiale fa parte della cortina lineare degli edifici di via Solata, con destinazione d'uso

residenziale, con facciata principale, posta a Nord, che presenta una scalinata con un imponente portale con arco per l'ingresso alle abitazioni e a lato l'ingresso carrabile a quota strada che raggiunge i due piani interrati delle autorimesse con apposita piattaforma di sollevamento o ascensore autoparcheggio meccanizzato. A lato dell'ingresso carrabile un locale adibito a centrale termica con rispettivo impianto condominiale targato YU6A349143730203. La facciata Ovest rasenta la via Solata con sviluppo su quattro piani fuori terra. La facciata Est si articola con una serie di terrazzamenti, a verde prativo con porzioni di orti, ad uso esclusivo, contenuti da muri di terrapieno in pietra.

A lato della scalinata dell'ingresso condominiale un secondo passaggio, regolato da un portone d'ingresso che dà accesso ad un androne che raggiunge una corte interna, delimitata su tre alti dalle facciate dell'edificio condominiali e sul lato Est da una muratura di terrapieno in conci di pietra, con archi strutturali alla base e murature a scarpa di sostegno di pregevole fattura.

Superficie complessiva di circa mq **77,59**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: edificio di antica costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00

di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale.

Le parti comuni condominiali, ingresso, scale, cortile, scantinati e autorimesse dei piani interrati, si presentano in un buono stato di manutenzione e pulizia generale.

Caratteristiche Strutturali: Edificio di antica formazione completamente ristrutturato nel 2007, dove sono stati mantenute solo le murature perimetrali e alcune murature centrali in pietre squadrate, pietrame e mattoni pieni.

Sono stati realizzati due piani interrati per le autorimesse con fondazioni continue e a plinti isolati in ca., murature perimetrali interrate in parte in ca., spessore 20-30 cm, e in parte in pannelli prefabbricati di clsa. Solai in buona parte in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi in spessore e armatura supplementare, e in parte in getto pieno di ca. I solai dei piani superiori sono stati completamente rifatti con orditure lignee con nuovi travetti in legno lamellare di abete, sezione 14xh.28 cm, assito in legno massello d'abete e soletta strutturale superiore in getto di clsa con connettori avvitati ai travetti a cui è stata fissata apposita rete elettrosaldata, a maglia 15x15 cm e aggiunta di armatura perimetrale annegata nelle pareti dei locali abitativi. Nella corte interna sono state rifatti completamente i ballatoi interni con mensole sagomate ed i rispettivi impalcati in arenaria di pietra di Sarnico con parapetti di ringhiera, in profilati metallici a disegno semplice, con montanti che proseguono superiormente fissati a mensola orizzontali ancorate alle pareti. Tetto a mezzo padiglione per il corpo principale rasente la via Solata e a falde inclinate per i corpi di fabbrica che formano la corte interna sui lati Nord/Sud, con orditure, primaria e secondaria, in travi e travetti di legno lamellare di abete e rispettivo assito ligneo, con gronde prevalentemente a cassonetto di tavole di legno massello d'abete, verniciati color grigio perla, e in parte, per alcuni volumi con affaccio sulla corte interna, con travetti di gronda a vista, sagomati alle estremità e verniciati color grigio perla. Manto di copertura in tegole a canale di laterizio, con opere di lattoneria: scossaline, gronde e pluviali, in rame.

Componenti edilizie e costruttive: facciata principale con antistante una piazzetta che costituisce l'allargamento della via solata, con scalinata rasente la facciata che conduce all'ingresso principale condominiale, caratterizzato da un portale con arco a tutto sesto, in conci di pietra di Sarnico, con portone massiccio in legno a doppio battente. A lato una seconda scalinata con cancelletto pedonale che conduce ad un cortile a quota maggiore dove è posto un secondo ingresso con arcata che dà accesso all'androne che conduce al cortile della corte interna.

Sul lato sinistro della facciata a quota più bassa rispetto il cortile antistante la facciata è posto l'accesso alle autorimesse interrate ed il vano della piattaforma di sollevamento per autoparcheggio meccanizzato. A lato dell'ingresso carrabile un vano per la centrale termica a gas metano a servizio dell'intero condominio, identificata dall'impianto n° 3608 uso residenziale.

La scalinata antistante la facciata principale è rivestita in lastre di pietra arenaria, con superficie lavorata antiscivolo, come pure la pavimentazione del cortiletto antistante, mentre l'ingresso carrabile e pavimentato in borlanti di fiume, con pezzatura media, con fasce laterali in lastre di pietra arenaria simili alla pavimentazione stradale di via Solata.

Le facciate presentano un rivestimento a cappotto con apposito intonaco di finitura, lavorato a grana fine,

nel colore rosa antico chiaro, fascia marcapiano al piano terra in pietra arenaria e sottostante intonaco in strotallo cementizio a granulato medio, che si estende sulla fascia di zoccolatura della facciata principale (prospetto Nord) e della facciata Ovest che rasenta il vicolo di via Solata. Aperture con nuovi davanzali e contorni in arenaria di pietra di Sarnico con sagomature e trattamento delle superfici come i contorni preesistenti, con serramenti in legno massello d'abete, verniciati color bianco avorio, e persiane esterne in legno massello d'abete, verniciate color grigio perla.

Le facciate della corte interna presentano una zoccolatura in lastre di pietra arenaria, intonaci e aperture simili ed in continuità con le altre facciate esterne, caratterizzati dalla presenza, su due prospetti della corte interna, di due piani di terrazzamenti a ballatoio con mensole sagomate ed i rispettivi impalcati in arenaria di pietra di Sarnico con parapetti di ringhiera, in profilati metallici a disegno semplice, con montanti che proseguono superiormente fissati a mensole orizzontali ancorate alle pareti, verniciati color grigio perla. Il lato Est della corte interna è delimitato dalla muratura di terrapieno in conci di pietra, con archi strutturali alla base e contrafforti in muratura a scarpa, con tessitura muraria di pregevole fattura ha contenimento dei giardini ed ortaglie, di proprietà esclusiva, posti a monte, sotto la cinta muraria della Rocca medioevale.

L'androne d'ingresso alla corte e la perimetrazione dei tre prospetti dell'edificio presentano una pavimentazione in lastre di pietra arenaria, con superficie lavorata antiscivolo, e al centro del cortile interno pavimentazione in borlanti di fiume con pezzatura media, con fascia di grate metalliche di attraversamento del cortile per la ventilazione delle autorimesse interrate.

Il fabbricato condominiale principale, rasente la via Solata, presenta un tetto a mezzo padiglione e i due corpi di fabbrica, antistanti la corte interna sui lati Nord/Sud, presentano tetti a falde inclinate. Tetti con orditure, primaria e secondaria, in travi e travetti di legno lamellare di abete e rispettivo assito ligneo, con interposti pannelli isolanti e manto di copertura in tegole a canale (coppi) di laterizio con canali di gronda, scossaline e pluviali in rame.

Gronde perimetrali prevalentemente a cassonetto di tavole di legno massello d'abete, verniciati color grigio perla e in parte, per i fabbricati con affaccio sulla corte interna, con travetti di gronda a vista, sagomati alle estremità e verniciati color grigio perla.

Sul tetto sono presenti numerosi lucernari per illuminare le abitazioni del sottotetto e una serie di pannelli fotovoltaici a supporto degli impianti condominiali.

L'ingresso condominiale principale è regolato da un massiccio portone ligneo che dà accesso ad un androne dove è posto un ascensore di collegamento alle abitazioni dei piani superiori e frontalmente una scala che scende alle autorimesse e cantinati dei due piani interrati. L'androne d'ingresso prosegue salendo con una scalinata rivestita in lastre di pietra arenaria, con superficie lavorata antiscivolo, con frontale delle pedate sagomato a toro, con pavimentazioni dell'androne, dei disimpegni scale e dei risvolti delle zoccolature, in lastre di pietra arenaria, con superficie lavorata antiscivolo. Pareti dei percorsi e scale comuni intonacate a civile e tinteggiate color bianco, con corrimani fissati alle pareti in tubolari metallici, verniciati color grigio antracite; soffitti con le orditure e assito in legno d'abete a vista, trattati con finitura protettiva sbiancante che evidenzia le venature del legno.

APPARTAMENTO corpo A: i locali interni dell'unità abitativa del piano terra presentano pareti intonacate a civile con finitura in gesso scagliola e tinteggiatura color bianco avorio, con soffitti che mostrano l'orditura lignea in travetti di legno lamellare d'abete, sezione 14xh.28 cm, e assito in legno massello d'abete, trattati con finitura protettiva sbiancante che evidenzia al meglio le venature del legno.

Pavimentazioni di tutti i locali compreso il bagno in lastre di marmo giallo d'Istria (76x29 cm), con bagno che presenta un rivestimento con grandi lastre di marmo giallo d'Istria (79xh.110 cm) posate con lato lungo in verticale, fino all'altezza di 1,10 mt e intonaci superiori delle pareti e soffitto intonacate a civile con intonaco di finitura in stucco veneziano cerato. Il box doccia presenta un rivestimento a tutt'altezza con lastre di marmo giallo d'Istria (96xh.102).

Zoccolini in lastre di marmo giallo d'Istria, spessore 2 cm, con altezza 8 cm.

Le aperture esterne presentano piane, davanzali e contorni, in arenaria di pietra di Sarnico con sagomature e trattamento delle superfici come in origine, con serramenti in legno massello d'abete, con spessore 80 mm, verniciati color bianco avorio, con vetrate termoisolanti di ottima efficienza energetica, con persiane esterne in legno massello d'abete, verniciate color grigio perla e inferiate metalliche, di protezione antintrusione, in profilati metallici a disegno semplice, verniciati color nero ferro micaceo.

Porta blindata d'ingresso a doppia serratura di sicurezza con frontali sui due lati definiti con telaio fodrinato, porte interne (bagno, camera) fodrinate in legno massello d'abete, verniciate color bianco avorio, Dall'ingresso e disimpegno intermedio si accede, tramite una scala, al soppalco soprastante di una parte del soggiorno, caratterizzato da una struttura in profilati metallici verniciata color bianco avorio, con montanti a sezione quadra di 90 mm e ancoraggio alla muratura in prossimità dell'angolo cottura, con intrados-

so del solaio in doghe metalliche, solaio rafforzato da getto di cls ed estradosso solaio pavimentato in lastre di marmo giallo d'Istria (76x29 cm), per uno spessore totale del solaio di 9 cm. Parapetto con montanti e corrimano in profilati metallici e tesa di cavi d'acciaio a protezione del vuoto.

Il soppalco è raggiungibile da una scala con struttura metallica, verniciata color bianco avorio, con pedate e alzate in lastre di marmo giallo d'Istria dello spessore di 20 mm.

Sul soppalco è presente una seconda scala che in origine dava accesso al sottotetto e che dovrà essere smontata in quanto il sottotetto non è più accessibile in quanto è di altra proprietà e la botola di passaggio è stata chiusa con lastre d'acciaio e soletta superiore in clsa.

Nella parte sottostante il soppalco, ad uso soggiorno con angolo cottura la quota del pavimento è più bassa di 18 cm e gli arredi della cucina e rispettivi elettrodomestici sono stati completamente rimossi.

Il bagno e cieco e non presenta alcuna finestra e è dotato di sistema di ventilazione forzata per garantire la salubrità dell'ambiente e il rispetto delle normative igienico-sanitarie

Riscaldamento centralizzato con apposito locale per la centrale termica a gas metano, posto esternamente in prossimità dell'ingresso carrabile alle autorimesse interrate, a servizio dell'intero condominio, identificata dall'impianto n° 3608 ad uso residenziale, con rispettivo impianto targato YU6A349143730203, che alimenta il riscaldamento radiante a pavimento delle unità abitative condominiali, con produzione di acqua calda sanitaria.

La centrale termica ha come responsabile dell'esercizio e manutenzione una ditta specializzata "GRUPPO NOVAS Srl" che ne segue regolarmente l'esercizio ed il controllo. Ogni documentazione tecnica e di manutenzione periodica è consultabile presso l'Amministratore condominiale.

Impianto di raffrescamento domestico della MITSUBISHI ELECTRIC, modello PKFY-P1 SVOM-E, sistema multi-split, con due unità parete (soggiorno, camera) e unità esterna di condizionamento. Non è disponibile alcun libretto dell'impianto di condizionamento e rispettiva certificazione di regolare manutenzione.

Impianto elettrico a norma, rivisto e realizzato nello stato di fatto nel 2007, con quadri elettrici, prese, punti luce e rispettive canaline in tubi corrugati poste sottotraccia nelle murature.

Impianti domestici funzionanti (idrico, fognatura, videocitofono e antenna centralizzata TV) e a norma rispetto all'anno di realizzazione 2007 e s.m.i.

Impianto antintrusione di tipo volumetrico con sensori a tutti i serramenti esterni, privo della sirena e non funzionante in quanto disattivato. Non è disponibile alcuna documentazione tecnica e certificazione di regolare manutenzione.

Viene segnalato che è stata realizzata, senza alcuna autorizzazione edilizia, una parete in muratura con rispettiva porta costituendo nel locale soggiorno, inizialmente unico, un secondo vano ad uso camera che comprometterebbe i rapporti areoilluminanti del soggiorno e rispettivo soppalco, autorizzazione che non potrà essere rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune in quanto in contrasto con il regolamento edilizio e sanitario.

Tale parete dovrà essere obbligatoriamente rimossa.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B - Autorimessa (Box)**

Ampia Autorimessa posta al secondo piano interrato, raggiungibile dall'ingresso carrabile attraverso una piattaforma di sollevamento per autoparcheggio meccanizzato e dalla scala interna condominiale con rispettivo ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **49,85**

E' posto al piano: secondo interrato

L'edificio è stato costruito nel: edificio di antica costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale.

Le parti comuni condominiali, ingresso pedonale e carrabile, scale, corselli di manovra e ingresso alle auto-

rimesse dei piani interrati, si presentano in un buono stato di manutenzione e pulizia generale.

AUTORIMESSA corpo B: posta al secondo piano interrato con box che ospita fino a nr. 4 auto, nr. 2 grandi e nr. 2 piccole (dimensioni interne 8,40x4,95 mt); presenta murature sul lato destro entrando in pannelli prefabbricati in clsa, e sui due altri lati in murature di ca. con contropareti in tavolato di laterizio intonacato a civile con interposta camera d'aria e bocchette di ventilazione per areare le murature strutturali evitando formazioni di umidità. Soffitto in lastre prefabbricate, tipo Predalles.

Pareti e soffitti tinteggiati color bianco e su porzione della parete del lato sinistro entrando, in prossimità dell'ingresso è stata posta una controparete in lamiera metallica con struttura interna nascosta. Pavimentazione in clsa liscio con giunti di dilatazione termica, con rivestimento della superficie con resina epossidica autolivellante con caratteristiche antipolvere e impermeabile con resistenza alle abrasioni e agli urti.

Serramento a basculante metallica in lamiera zincata con feritoie di areazione, con sistema meccanizzato di apertura con telecomando e dispositivi antintrusione.

Autorimessa e parti comuni di accesso e di manovra con a soffitto impianto antincendio ad acqua con sistema a sprinkler a diluvio e, nelle parti comuni, i rispettivi estintori in polvere, idranti a parete e sistemi di controllo e rilevazione del fuoco e dei fumi a soffitto con apposita segnaletica.

Impianto elettrico con interruttori e canaline esterni in pvc e più punti luce a soffitto, a norma di legge.

L'accesso e l'uscita dalle autorimesse è permesso con apposita piattaforma di sollevamento per autoparcheggio meccanizzato, posta a lato dell'autorimessa oggetto di pignoramento, inserita in apposito vano con pareti in ca. e serramento a saracinesca nel piano interrato e cancelletto superiore verso l'uscita carrabile di via Solata.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Città Alta, Via Solata, 9

Numero pratica: 1608/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire a titolo oneroso

Per lavori: Ristrutturazione edificio con recupero sottotetto- PDC n.7492

Oggetto: Ristrutturazione Edilizia

Presentazione in data 26/06/2007 al n. di prot. E0055053

Rilascio in data 06/05/2008 al n. di prot. 7492

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2010 al n. di prot. 376

NOTE: Si precisa che l'intestazione della pratica dalla società Zaffiro Srl è cambiata in Smeraldo Srl

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B - Autorimessa (Box)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Città Alta, Via Solata, 9

Numero pratica: 2220/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n.1 al PdC 7492 del 06-05-2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/10/2008 al n. di prot. E0098151

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2010 al n. di prot. 376

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B - Autorimessa (Box)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Città Alta, Via Solata, 9

Numero pratica: 2819/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n.2 al PdC 7492 del 06-05-2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/12/2008 al n. di prot. E0122795

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2010 al n. di prot. 376

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B - Autorimessa (Box)



Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Città Alta, Via Solata, 9
Numero pratica: 354/2009
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: variante n.3 al PdC 7492 del 06-05-2008
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 23/02/2009 al n. di prot. E0018086
 Abitabilità/agibilità in data 15/12/2010 al n. di prot. 376
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B - Autorimessa (Box)



Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Città Alta, Via Solata, 9
Numero pratica: 972/2010
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: variante n.4 al PdC 7492 del 06-05-2008
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 30/04/2010 al n. di prot. E0041812
 Abitabilità/agibilità in data 15/12/2010 al n. di prot. 376
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B - Autorimessa (Box)



Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Città Alta, Via Solata, 9
Numero pratica: 2607/2010
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: variante n.5 al PdC 7492 del 06-05-2008
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 08/11/2010 al n. di prot. E0109300
 Abitabilità/agibilità in data 15/12/2010 al n. di prot. 376
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B - Autorimessa (Box)



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Città Alta, Via Solata, 9

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata realizzata, senza alcuna autorizzazione edilizia, una parete in muratura con rispettiva porta costituendo un secondo vano ad uso camera. Tale parete dovrà essere obbligatoriamente rimossa. in quanto in contrasto con il regolamento edilizio e sanitario per quanto riguarda i rapporti aeroilluminanti e le superfici del soppalco esistente.

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentazione pratica edilizia con l'intervento di demolizione della muratura realizzata

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione per sanatoria	€ 1.000,00
Spese tecniche professionista	€ 1.500,00
Opere di demolizione	€ 2.200,00
Totale oneri: € 4.700,00	



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



Note: L'Appartamento risulta conforme alle pratiche edilizie presentate ad eccezione della parete realizzata successivamente presumibilmente dall'attuale proprietario. Pertanto con la rimozione della parete, come meglio descritto, l'appartamento risulterà conforme alle pratiche edilizie.



Identificativo corpo: B - Autorimessa (Box).

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Città Alta, Via Solata, 9

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

Note: Si precisa che nell'accesso atti effettuato, dall'Esperto Stimatore, non è stata rinvenuta la planimetria del piano interrato, nel fascicolo era presente la scheda catastale originaria corrispondente allo stato di fatto e alla scheda catastale presente agli atti. Pertanto dalla documentazione rinvenuta si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Città Alta, Via Solata, 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 24 del 11/04/2024
Zona omogenea:	delle Antiche formazioni (Art. 46 NTA PdR) - AF1-Edificio di tipologia C: Città Alta, Borghi Urbani e centro Piacentiniano (Art. 48 NTA PdR) nel Tessuto Urbano Consolidato: Nuclei, complessi ed edific
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 48. Ambito AF1: Città alta, borghi urbani e centro Piacentiniano</p> <p>Obiettivi di intervento Gli interventi devono garantire la salvaguardia e la tutela dell'assetto morfologico degli spazi urbani, la valorizzazione dei complessi e delle emergenze edilizie e storiche di rilievo, dei caratteri architettonici e planivolumetrici degli edifici, nonché dei valori storico testimoniali in essi presenti. Gli interventi devono essere attuati mediante i procedimenti metodologici e operativi del restauro architettonico ed urbano, nonché attraverso la conservazione dei caratteri compositivi e delle componenti edilizie degli edifici minori che ne costituiscono il tessuto connettivo, anche mediante interventi di rifunzionalizzazione, purché si inquadrino all'interno della finalità conservativa. Vengono fatti salvi gli interventi di riqualificazione e trasformazione delle strutture edilizie specificamente individuate nelle Tavole e "Repertorio delle tipologie edilizie e dei caratteri insediativi delle Antiche Formazioni". Il mantenimento dell'unitarietà del giacimento complessivo del Centro Piacentiniano, nelle sue connotazioni morfologiche e tipologico edilizie, nella loro interrelazione planivolumetrica e nell'articolazione degli elementi stilistici è obiettivo imprescindibile per la conservazione dei riferimenti storici della centralità urbana della Città Moderna e Contemporanea.</p> <p>Ambito AF1 - Edifici di tipologia C Disposizioni operative Gli interventi sulle componenti del tessuto edilizio minore devono essere finalizzati al ripristino delle condizioni architettoniche e ambientali del patrimonio in condizioni di criticità fisica e/o funzionale o alterato da processi di degrado, da effettuare mediante operazioni di recupero delle testimonianze architettoniche e storico-culturali e degli elementi dell'impianto storico originario, ove presenti o documentabili. Il recupero e la riqualificazione devono essere attuati, garantendo la conservazione dell'impianto planivolumetrico degli edifici, del sedime e della configurazione dei fronti prospettanti sugli spazi pubblici che dovrà essere finalizzata al miglioramento complessivo delle cortine edilizie e alla conservazione della percezione del contesto urbano di antica formazione. Eventuali modifiche dei fronti devono essere limitate ai prospetti non fronteggianti su spazio pubblico e comunque effettuate in coerenza con l'esistente e in continuità con il contesto. Devono essere preservati gli apparati decorativi e gli elementi aventi interesse storico, artistico o testimoniale ove presenti. L'alterazione dell'impianto planivolumetrico è possibile solo in caso di accorpamento di un volume accessorio preesistente nello stesso lotto, che dovrà però avvenire senza l'alterazione dei prospetti fronteggianti spazio pubblico. Nel rispetto degli elementi di caratterizzazione architettoni-</p>

	ca, la riqualificazione dell'edilizia minore può essere attuata, anche mediante interventi di rifunzionalizzazione, attraverso le modificazioni fisiche o funzionali necessarie alle esigenze di fruizione e comunque finalizzate al miglioramento delle cortine edilizie e alla percezione del contesto urbano complessivo.
--	--

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

Identificativo corpo: B - Autorimessa (Box).

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Città Alta, Via Solata, 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 24 del 11/04/2024
Zona omogenea:	delle Antiche formazioni (Art. 46 NTA PdR) - AF1-Edificio di tipologia C: Città Alta, Borghi Urbani e centro Piacentiniano (Art. 48 NTA PdR) nel Tessuto Urbano Consolidato: Nuclei, complessi ed edific
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 48. Ambito AF1: Città alta, borghi urbani e centro Piacentiniano</p> <p>Obiettivi di intervento Gli interventi devono garantire la salvaguardia e la tutela dell'assetto morfologico degli spazi urbani, la valorizzazione dei complessi e delle emergenze edilizie e storiche di rilievo, dei caratteri architettonici e planivolumetrici degli edifici, nonché dei valori storico testimoniali in essi presenti. Gli interventi devono essere attuati mediante i procedimenti metodologici e operativi del restauro architettonico ed urbano, nonché attraverso la conservazione dei caratteri compositivi e delle componenti edilizie degli edifici minori che ne costituiscono il tessuto connettivo, anche mediante interventi di rifunzionalizzazione, purché si inquadrino all'interno della finalità conservativa. Vengono fatti salvi gli interventi di riqualificazione e trasformazione delle strutture edilizie specificamente individuate nelle Tavole e "Repertorio delle tipologie edilizie e dei caratteri insediativi delle Antiche Formazioni". Il mantenimento dell'unitarietà del giacimento complessivo del Centro Piacentiniano, nelle sue connotazioni morfologiche e tipologico edilizie, nella loro interrelazione planivolumetrica e nell'articolazione degli elementi stilistici è obiettivo imprescindibile per la conservazione dei riferimenti storici della centralità urbana della Città Moderna e Contemporanea.</p> <p>Ambito AF1 - Edifici di tipologia C Disposizioni operative Gli interventi sulle componenti del tessuto edilizio minore devono essere finalizzati al ripristino delle condizioni architettoniche e ambientali del patrimonio in condizioni di criticità fisica e/o funzionale o alterato da processi di degrado, da effettuare mediante operazioni di recupero delle testimonianze architettoniche e storico-culturali e degli elementi dell'impianto storico originario, ove presenti o documentabili. Il recupero e la riqualificazione devono essere attuati, garantendo la conservazione dell'impianto planivolumetrico degli edifici, del sedime e della configurazione dei fronti prospettanti sugli spazi pubblici che dovrà essere finalizzata al miglioramento complessivo delle cortine edilizie e alla conservazione della percezione del contesto urbano di antica formazione. Eventuali modifiche dei fronti devono essere limitate ai prospetti non fronteggianti su spazio pubblico e comunque effettuate in coerenza con l'esistente e in continuità con il contesto. Devono essere preservati gli apparati decorativi e gli elementi aventi interesse storico, artistico o testimoniale ove presenti. L'alterazione dell'impianto planivolumetrico è possibile solo in caso di accorpamento di un volume accessorio preesistente nello stesso lotto, che dovrà però avvenire senza l'alterazione dei prospetti fronteggianti spazio pubblico. Nel rispetto degli elementi di caratterizzazione architettonica, la riqualificazione dell'edilizia minore può essere attuata, anche mediante interventi di rifunzionalizzazione, attraverso le modificazioni fisiche o funzionali necessarie alle esigenze di fruizione e comunque finalizzate al miglioramento delle cortine edilizie e alla percezione del contesto urbano complessivo.</p>

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A - Appartamento.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Città Alta, Via Solata, 9**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata realizzata, senza alcuna autorizzazione edilizia, una parete in muratura con rispettiva porta costituendo un secondo vano ad uso camera. Tale parete dovrà essere obbligatoriamente rimossa. in quanto in contrasto con il regolamento edilizio e sanitario per quanto riguarda i rapporti aeroilluminanti e le superfici del soppalco esistente.

Regolarizzabili mediante: demolizione della parete

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La scheda catastale agli atti, una volta rimossa la parete realizzata senza autorizzazione, risulta conforme allo stato dei luoghi autorizzato. L'Esperto Stimatore non ha proceduto all'aggiornamento della scheda catastale come rilevato nello stato di fatto dell'immobile, in quanto per le motivazioni sopra descritte non risulta conforme alle normative edilizie vigenti.

Identificativo corpo: B - Autorimessa (Box).**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Città Alta, Via Solata, 9**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/05/2005.** In forza di atto di costituzione di società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/05/2005 al 22/02/2006. 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 22/02/2006 al 13/03/2006. 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 13/03/2006 al 26/11/2007. In forza di verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La società OMISSIS. mutava la denominazione sociale in OMISSIS. e trasferiva la sede sociale da Dalmine a OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/11/2007 al 14/11/2011. In forza di atto di fusione di società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La società OMISSIS. veniva incorporata nella società OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/11/2011 al 25/10/2023. 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: Fatta avvertenza che l'atto di vendita veniva annotato: -in data 21/02/2020 ai n.ri 8525/1757, per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale per accertamento simulazione atti promossa dalla Sig.ra OMISSIS (nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS), eseguita in data 17/02/2020 ai n.ri 7380/4715; -in data 28/12/2020 ai n.ri 60757/10152, per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale per accertamento simulazione atti promossa dalla Sig.ra OMISSIS (nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS), atto di citazione in appello, eseguita in data 14/12/2020 ai n.ri 57369/38760: -in data 17/06/2021 ai n.ri 35239/5411, per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione promossa dalla società OMISSIS. in liquidazione, con sede in OMISSIS, c.f. OMISSIS), eseguita in data 01/06/2021 ai n.ri 31492/22003.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/10/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di sentenza emessa dalla Corte d'Appello di Brescia; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con sentenza emessa dalla Corte d'Appello di Brescia, sezione seconda, in data 25/10/2023 n. 1714/2023 di rep., pubblicata il 13/11/2023, passata in giudicato con attestazione del 17/09/2024 (e ordinanza per la correzione di errore materiale della Corte d'Appello in data 14/11/2024 annotata in calce alla sentenza) è stata riconosciuta la proprietà degli enti alla particella 315 sub. 711 e 734 in capo al sig. OMISSIS, per effetto della simulazione per interposizione fittizia compiuta nell'atto di compravendita in data 14/11/2011 n. 178154/57114 di rep. Notaio Jean-Pierre Farahat, concluso tra la società OMISSIS. ed il sig. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B - Autorimessa (Box)

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Vincolo pertinenziale ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n.122 e della Legge Regione Lombardia n.22/99 costituito tra l'autorimessa alla Particella 315 sub. 734 e l'abitazione alla Particella 315 sub. 711; A rogito di OMISSIS in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/11/2011 ai nn. OMISSIS; precisando che detto vincolo veniva costituito: - in esecuzione dell'impegno assunto nei confronti del Comune di OMISSIS con atto trascritto in data 06/08/2008 ai n.ri 51506/30146; - in modifica di precedente vincolo pertinenziale trascritto in data 21/07/2011 ai n.ri 38335/22161, a sua volta modificativo del vincolo costituito con atto trascritto in data 20/01/2011 ai n.ri 3195/1734. Relativamente al vincolo pertinenziale risultano vincolate altre tre autorimesse distinte alla Particella 315 sub. 730, Particella 17 sub. 741 e Particella 315 sub. 733 intestate al Sig. OMISSIS e dal medesimo acquistate con i seguenti titoli: - Atto di compravendita in data 30/12/2016 n. 190729/64520 di repertorio Notaio Jean-Pierre Farhat, trascritto a OMISSIS in data 12/01/2017 ai n.ri 1511/1050 (per acquisto autorimessa alla Particella 315 sub. 730) ed ai n.ri 1510/1049 (per modifica di vincolo pertinenziale e destinazione dell'autorimessa compravenduta a servizio dell'abitazione alla particella 315 sub. 711); - Atto di compravendita in data 21/12/2017 n. 17386/3372 di repertorio Notaio Michela Serpico, trascritto a OMISSIS in data 02/01/2018 ai n.ri 260/136 (per acquisto autorimessa alla particella 17 sub. 741) ed ai n.ri 261/137 (per costituzione di vincolo pertinenziale con l'abitazione alla particella 315 sub. 711); - Atto in data 07/06/2018 n. 39021/10897 di repertorio Notaio Francesco Luigi Patanè, trascritto a OMISSIS in data 13/06/2017 ai n.ri 29078/20438 (per acquisto autorimessa alla particella 315 sub. 733) e in data 21/06/2018 ai n.ri 30538/21402 (per costituzione di vincolo pertinenziale con l'abitazione alla particella 315 sub. 711). .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/06/2021 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 03/01/2025 repertorio 10009 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/01/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B - Autorimessa (Box)



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: A - Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), Via Solata, 9

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - Autorimessa (Box)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Solata, 9

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), Via Solata, 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.500,00 (comprenditive delle spese di riscaldamento dell'unità abitativa).

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 (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

Identificativo corpo: B - Autorimessa (Box)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Solata, 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi corpo A-Appartamento.

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

Nessuna.

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

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: A - Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento (Ingresso, dis., bagno, soggiorno con angolo cottura)	sup lorda di pavimento	65,14	1,00	65,14
Soppalco	sup lorda di pavimento	12,45	0,80	9,96
		77,59		75,10

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: 02-2024

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 3.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 4.300,00

Identificativo corpo: B - Autorimessa (Box)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
sS2- Autorimessa (BOX)	sup lorda di pavimento	49,85	1,00	49,85
		49,85		49,85

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: 02-2024

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 3.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 4.300,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di appartamento con autorimessa legati da vincolo pertinenziale.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), Via Solata, 9

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Autorimessa (Box)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Solata, 9

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Albino (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terreni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]
Bergamo (BG), Via Solata, 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 337.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento (Ingresso, dis., bagno, soggiorno con angolo cottura)	65,14	€ 4.500,00	€ 293.130,00
Soppalco	9,96	€ 4.500,00	€ 44.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 337.950,00
Valore Finale			€ 337.950,00
Valore corpo			€ 337.950,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 337.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 337.950,00

**B - Autorimessa (Box). Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bergamo (BG), Via Solata, 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.625,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sS2- Autorimessa (BOX)	49,85	€ 2.500,00	€ 124.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.625,00
Valore Finale			€ 124.625,00
Valore corpo			€ 124.625,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 124.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.625,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	75,10	€ 337.950,00	€ 337.950,00
B - Autorimessa (Box)	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	49,85	€ 124.625,00	€ 124.625,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 46.257,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.700,00
Arrotondamento	€ -117,50
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 411.500,00
Valore diritto e quota	€ 411.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 411.500,00
---	---------------------

**Allegati**

- LOTTO 1
 01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;
 02) PLANIMETRIE;
 03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
 04) ESTRATTO PGT - CONCESSIONI EDILIZIE;
 05) CERTIFICATI ANAGRAFICI;

12-05-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Moroni

