



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 208/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Ing. lun. Andrea Bizioli
Codice fiscale: BZLNDR75E29A794Z
Studio in: via G. Ravizza 26 - 24126 Bergamo
Telefono: 035/322151
Fax: 338/6137487
Email: abiziol@gmail.com
Pec: andrea.bizioli@ingpec.eu



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-12-2025 alle 09:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legali Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Esecutato: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. lun. Andrea Bizioli
Data nomina: 30-05-2025
Data giuramento: 30-05-2025
Data sopralluogo: 10-07-2025
Cronologia operazioni peritali:
30-05-2025_Giuramento
25/06/2025_Richiesta agli avvocati del Creditore procedente dei certificati di residenza, stato civile e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato in quanto non risultano caricati nel fascicolo telematico della procedura in oggetto.
03/07/2025_Sopralluogo congiunto con il custode. Rimandato al 10/07/2025 la rilevazione delle unità immobiliari in oggetto.
10/07/2025_Inizio rilevazione unità immobiliari oggetto della presente esecuzione.
14/07/2025_Completamento rilievo stato di fatto dei luoghi.
15/07/2025_Inoltro accesso agli atti sul portale telematico del comune di Cisano Bergamasco.
28/07/2025_Visita in comune per avere riscontro accesso atti presentato.
04/08/2025_Giunte dall'UTC le documentazioni di accesso agli atti.
05/08/2025_Incontro con i VVUU e con Anagrafe in Comune per accertamenti su residenti.
16/09/2025_Incontro con U.T.C. per indicazioni in merito alla conformità edilizia delle unità immobiliari in oggetto.
30/09/2025_Richiesta proroga consegna perizia.
07/10/2025_Inoltro e protocollazione istanze variazione quote di possesso.
16/10/2025_Richiesta proroga consegna perizia ed inoltro DOCFA variazioni catastali u.i.+ elab. planimetrico a seguito della prima sospensione ricevuta.
16/10/2025_Sospensione istanze rettifica quote di possesso.
17/10/2025_Inoltro mail richiesta al notaio Giuseppe Mangili per voltura successione in morte della moglie dell'esecutato, di cui alla richiesta di integrazione ricevuta dall'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate (Catasto).
17/10/2025_Approvazione variazione schede catastali u.i. sub. 02-03.
24/10/2025_Nuovo inoltro DOCFA variazioni schede catastali per nuovi sub. 701-702-703.
27/10/2025_Approvazione variazioni schede catastali inoltrate il 24/10/2025 e approvazione rettifica quote di possesso u.i.
29/10/2025_Concessione G.E. richiesta proroga consegna perizia.
05/11/2025_Inoltro perizia.



Beni in **Cisano Bergamasco (BG)**
via Mura civ. 43



Lotto: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità residenziale piano primo.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mura civ. 43

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: /

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 13, particella 3463, subalterno 02, scheda catastale SI, indirizzo via Mura civ. 43, piano 1, comune CISANO BERGAMASCO (BG), categoria A/2, classe 2, consistenza 3.50 vani, superficie 59.00 mq, rendita € 361.52

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/10/2025 Pratica n. BG0312761 in atti dal 17/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 312761.1/2025)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento

Confini: in senso orario da nord affaccio su aree esterne comuni e scala interna comune sub. 703

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

Esiste corrispondenza.

Identificativo corpo: Unità residenziale piano terra, area esterna e locali accessori al piano interrato.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mura civ. 43

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedovo - Regime Patrimoniale: /

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - c.f. OMISSIS (1/1 Proprietà), foglio 13, particella 3463, subalterno 701, scheda catastale SI, indirizzo via Mura civ. 43, piano T, comune CISANO BERGAMASCO (BG), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 106.00 mq, rendita € 516,46

Derivante da: VARIAZIONE del 24/10/2025 Pratica n. BG0326145 in atti dal 27/10/2025 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 326145.1/2025)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nessun riferimento

Confini: in senso orario da nord con la strada comunale via Mura e le rimanenti parti con le aree esterne comuni e la scala interna comune subalterno 703 b.c.n.c.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - c.f. OMISSIS (1/1 Proprietà), foglio 13, particella 3463, subalterno 702, scheda catastale SI, indirizzo via Mura civ. 43, piano S1, comune CISANO BERGAMASCO (BG), categoria C/2, classe 2, consistenza 78.00 mq, superficie 92.00 mq, rendita € 145.02

Derivante da: VARIAZIONE del 24/10/2025 Pratica n. BG0326145 in atti dal 27/10/2025 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 326145.1/2025)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nessun riferimento

Confini: in senso orario da nord con terrapieno, sub. 703 b.c.n.c. e sub. 03 (a.u.i.u. oggetto del corpo di vendita 03).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - c.f. OMISSIS (1/1 Proprietà), foglio 13, particella 3463, subalterno 703, scheda catastale NO (viene identificato solo nell'elab. planimetrico), indirizzo via Mura civ. 43, piano S1-T-1, comune CISANO BERGAMASCO (BG), categoria B.C.N.C.

Derivante da: VARIAZIONE del 24/10/2025 Pratica n. BG0326163 in atti dal 27/10/2025 COSTITUZIONE DI BCNC (n. 326163.1/2025)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nessun riferimento

Confini: in senso orario da nord al piano S1 con sub. 702 (a.u.i.u. oggetto del presente corpo di vendita), terrapieno, sub. 03 (a.u.i.u. oggetto del corpo di vendita 03) e terrapieno; al piano terra con la strada comunale via Mura, con il mappale 3928 (altra proprietà non oggetto di esecuzione), con il mappale 3925 (altra proprietà non oggetto di esecuzione) e con il sub. 701 (a.u.i.u. oggetto del presente corpo di vendita).

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

Esiste corrispondenza.

Note generali: Nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto di divisione del 04/07/2005 notaio Mangili Giuseppe (meglio descritto alla sezione "Passaggi di proprietà") si precisa che le unità immobiliari identificate al N.C.E.U. fg. 13 mapp. 3463 sub. 01 (ora sub. 701-702) oggetto del presente corpo di vendita e sub. 03 (oggetto del corpo di vendita 03) sono gravate dal diritto di abitazione vitalizio a favore di sig. OMISSIS.

Identificativo corpo: Posto auto al piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mura civ. 43

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: /

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - c.f. OMISSIS (1/1 Proprietà), foglio 13, particella 3463, subalterno 3, scheda catastale SI, indirizzo via Mura civ. 43, piano S1, comune CISANO BERGAMASCO (BG), categoria C/6, classe 1, consistenza 36.00 mq, superficie 40.00 mq, rendita € 50.20

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/10/2025 Pratica n. BG0312760 in atti dal 17/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 312760.1/2025)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nessun riferimento

Confini: in senso orario da nord con terrapieno, sub. 702 (a.u.i.u.), sub. 703 (b.c.n.c.), terrapieno, area di manovra e rampa carrabile comuni sub. 703 b.c.n.c.

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

Esiste corrispondenza.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'esecuzione in oggetto interessa una villa residenziale distribuita su tre piani di cui due fuori terra, con posto auto coperto, caratterizzata da area esterna in parte a giardino ed in parte a marciapiedi, camminamenti, scivolo al box, aree piastrellate. La villa ha accessi pedonale carrabile dalla via Mura, strada comunale. In zona sono presenti la rete dell'acquedotto e quella del gas, servizi ai quali la villa è collegata. Non risulta il collegamento alla rete fognaria comunale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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 ed industriali

Importanti centri limitrofi: Caprino Bergamasco, Pontida, Brivio, Monte Marenzo e Torre de' Busi.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Castello Vimercati-Sozzi, Chiesa di San Zenone, Chiesa di Santo Stefano, Chiesa di San Gregorio e il Memoriale ai Caduti della Resistenza.

Principali collegamenti pubblici: Presenza servizio pubblico linea autobus in zona raggio di circa 3 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Unità residenziale piano primo**

Trattasi di unità immobiliare residenziale in villa composta da un locale a soggiorno-pranzo con angolo cottura, da un vano attualmente utilizzato come camera da letto e da un bagno privo di antibagno con doccia. I serramenti sono in legno vetrocamera con ante esterne in legno. Gli impianti appaiono funzionanti e sono presenti termosifoni in alluminio con impianto allacciato all'unica caldaia comune a tutto l'edificio. È presente un condizionatore in locale soggiorno-pranzo con split su tetto all'esterno. Sono presenti due balconi esterni fruibili ed in ottime condizioni. Le altezze interne, con soffitti inclinati, sono di 2,40 m perimetrali e di 3,15 m locali a giorno e 3,35 m nel locale utilizzato a notte. La scala di accesso che si diparte dall'interrato è in gradini rivestiti in granito, anch'essa in ottime condizioni.

Superficie complessiva di circa mq **73,45**

È posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1983

ha un'altezza utile interna di circa m. h min. 2,40 m e h. max 3,15 m / 3,35 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (di cui una parte seminterrata rispetto al piano strada cancello carrabile)

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: I locali si presentano tutti in ottimo stato fatto salvo alcune macchiature sull'intonaco a soffitto dovute probabilmente ponte termico. Non si rilevano macchiature per infiltrazioni da tetto. Pavimenti, rivestimenti e porte divisorie in ottimo stato. Serramenti in legno necessitano di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non verificabile condizioni: Ottime alla vista, ma non verificabili nel dettaglio
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non verificabile rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: ceramica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone, salvo macchiature da ponte termico
Rivestimento	ubicazione: appartamento materiale: intonaco di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: locali a giorno/notte
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non reperibile
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: non verificabili conformità: non reperibile
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non valutabile conformità: non reperibile
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: non verificabili. Dichiarata pulizia con spurgo quando serve conformità: Non esiste fognatura comunale in zona
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: non ispezionabile condizioni: dato non rilevabile conformità: non reperibile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: dato non reperibile

	condizioni: dato non verificabile conformità: non reperibile
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: non ispezionabile diffusori: al piano termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: non reperibile

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non reperibile
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia comune all'intero fabbricato a gas metano sita nel locale al p. interrato
Stato impianto	funzionante con prova fumi superata il 19/03/2025
Potenza nominale	dato non reperibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	dichiarato 2012/2017
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto autonomo con split a servizio del vano a giorno nel piano primo
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Unità residenziale piano terra, area esterna e locali accessori al piano interrato**

Trattasi di unità immobiliari residenziali in villa composte al PT da un locale a soggiorno, da un locale adibito ed attrezzato a cucina, e nella zona a notte da una camera da letto con bagno con vano a doccia e da una seconda camera da letto. Nella porzione sottostante il controsoffitto del soggiorno vi è la porta di accesso alla scala comune (sub. 703 b.c.n.c.). I serramenti sono in legno vetrocamera con ante esterne in legno. Gli impianti appaiono funzionanti e sono presenti termosifoni in ghisa. All'esterno vi è un'area pavimentata perimetrale alla casa con una scala di collegamento al cancellino dell'ingresso pedonale alla proprietà ubicato sulla strada comunale via Mura, identificate al sub. 703 b.c.n.c. Una seconda scala (sub. 703 b.c.n.c.) consente l'accesso ad un'area pavimentata (sub. 703 b.c.n.c.) di copertura del posto auto (sub. 03) e dell'area di manovra interrati (sub. 703 b.c.n.c.).

Di seguito vi sono lo scivolo carrale ai suddetti vani, camminamenti vari ed il rimanente spazio a giardino, identificati tutti con il sub. 703 (b.c.n.c.). Al piano interrato su quote differenti vi sono all'interno del perimetro della casa un locale sgombero dotato di n. 03 bocche di lupo sul giardino, una lavanderia, un bagno cieco, un ripostiglio con bocca di lupo, identificati con il sub. 702 e il locale caldaia comune all'intero fabbricato con accesso dal corridoio esterno comune e dal corridoio di collegamento fra la scala di accesso al piano ed il resto dell'interrato (identificati con il sub. 703 b.c.n.c.).

Sullo stesso piano, sempre interrato e coperto, ma esterno al perimetro dell'edificio, vi è un corridoietto

all'origine con scala esterna di collegamento al piano giardino (sub. 703 b.c.n.c.) attualmente chiusa. Sul lato opposto il suddetto corridoio prosegue a scendere con una piccola rampa di scala in collegamento al sub. 03 posto auto (oggetto del corpo di vendita 03) e a seguire all'area di manovra e, previa saracinesca elettrificata, alla rampa carrale ed al cancello carrale sulla strada. L'accesso carrale, lo scivolo e l'area di manovra interrata risultano in uso anche all'area di altra proprietà a confine sul lato ovest. Non sono state riscontrate documentazioni giustificative in merito a tale servitù. In elaborato planimetrico allegato alla perizia vengono precisate le porzioni di piano individuate come comuni al fabbricato e quindi sub. 703 b.c.n.c.

Superficie complessiva di circa mq **949,90**

È posto al piano: T - S1

L'edificio è stato costruito nel: 1983

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 m e 2,40 m (T) e 2,50 m (S1)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (di cui una parte seminterrata rispetto al piano strada cancello carrale)

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I locali a PT al momento del rilievo si presentano in ottimo stato. Pavimenti, rivestimenti e porte divisorie in ottimo stato. Serramenti in legno necessitano di manutenzione ordinaria. Il vano scala interno con gradini in granito non richiede manutenzione. Il giardino esterno ha necessità di manutenzione, così come i camminamenti esterni e la pavimentazione di copertura al posto auto. Al piano interrato il locale sgombero, il bagno, la lavanderia, il ripostiglio, il locale caldaia, il corridoio e il posto auto si presentano in buone/normali condizioni.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Dato non reperibile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia unica a gas metano per l'intero edificio sita nel locale al p. interrato
Stato impianto	funzionante con prova fumi superata il 19/03/2025
Potenza nominale	dato non reperibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	dichiarato 2012/2017
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note generali impianti: La rete fognaria dell'intero edificio è suddivisa in acque nere ed acque bianche di tetti e piazzali. Lungo la via Mura non esiste collettore delle acque nere e comunque, come già detto, l'edificio non ne risulta collegato. Le acque nere vengono collettate in due vasche di raccolta che debbono essere svuotate con autopompa. Le acque bianche piovane vengono convogliate in due pozzi sul fianco dell'edificio fra loro collegati e vengono utilizzate per l'irrigazione e drenate nel sottosuolo.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Posto auto al piano interrato**

Posto auto coperto sito al piano interrato di edificio a villa residenziale. Risulta pavimentato con piastrelle di ceramica 30x30; le pareti sono in cls a vista ed esiste impianto elettrico funzionante. È presente una serranda elettrica all'inizio della rampa carrabile. Le condizioni di manutenzione sono discrete, con lievi segni di usura. L'area può essere utilizzata per il ricovero di due autovetture.

Superficie complessiva di circa mq **40,60**

È posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1983

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il posto auto, l'area di manovra, lo scivolo al cancello carrabile si presentano in normali condizioni seppur necessitanti di manutenzione ordinaria a pareti ed a soffitto, oltre che alla serranda elettrificata

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: normali
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Basculante motorizzata materiale: lamiera condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: normali
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: in canalizzazioni a vista tensione: 220V condizioni: non valutabile conformità: non reperibile

Impianti (conformità e certificazioni)

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

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mura civ. 43
Corpo Unità residenziale piano primo

Numero pratica: C.E. 53/1981

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: costruzione nuova casa bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/05/1981

Rilascio in data 06/06/1981 al n. di prot. 1962

Abitabilità/agibilità in data 20/01/1983

Numero pratica: C.E. 146/1982

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera a Concessione edilizia 53/1981 del 06/06/1981 prot. n°1962

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/12/1982

Rilascio in data 15/12/1982 al n. di prot. 4869

Abitabilità/agibilità in data 20/01/1983

Numero pratica: C.E. 114/1982

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: -

Rilascio in data 14/10/1982 al n. di prot. 3767

NOTE: La presente istanza edilizia è stata riscontrata indicata nell'atto di divisione del 2005 (vedi allegato alla perizia). Dalla documentazione ricevuta dall'U.T.C. per l'accesso agli atti presentato, la stessa non risulta presente.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mura civ. 43

Corpo Unità residenziale piano terra, area esterna e locali accessori al piano interrato

Numero pratica: C.E. 53/1981

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: costruzione nuova casa bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/05/1981

Rilascio in data 06/06/1981 al n. di prot. 1962

Abitabilità/agibilità in data 20/01/1983

Numero pratica: C.E. 146/1982

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera a Concessione edilizia 53/1981 del 06/06/1981 prot. n°1962

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/12/1982

Rilascio in data 15/12/1982 al n. di prot. 4869

Abitabilità/agibilità in data 20/01/1983

Numero pratica: C.E. 114/1982

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: -

Rilascio in data 14/10/1982 al n. di prot. 3767

NOTE: La presente istanza edilizia è stata riscontrata indicata nell'atto di divisione del 2005 (vedi allegato alla perizia). Dalla documentazione ricevuta dall'U.T.C. per l'accesso agli atti presentato, la stessa non risulta presente.

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 22/1989

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: sostituzione rete plastificata recinzione con barriera in ferro

Oggetto: Manutenzione ordinaria

Presentazione in data 04/04/1989 al n. di prot. 2426

Rilascio in data 07/04/1989

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mura civ. 43

Corpo Posto auto al piano interrato

Numero pratica: C.E. 53/1981

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: costruzione nuova casa bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/05/1981

Rilascio in data 06/06/1981 al n. di prot. 1962

Abitabilità/agibilità in data 20/01/1983

Numero pratica: C.E. 146/1982

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera a Concessione edilizia 53/1981 del 06/06/1981 prot. n°1962

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/12/1982

Rilascio in data 15/12/1982 al n. di prot. 4869

Abitabilità/agibilità in data 20/01/1983

Numero pratica: C.E. 114/1982

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: -

Rilascio in data 14/10/1982 al n. di prot. 3767

NOTE: La presente istanza edilizia è stata riscontrata indicata nell'atto di divisione del 2005 (vedi allegato alla perizia). Dalla documentazione ricevuta dall'U.T.C. per l'accesso agli atti presentato, la stessa non risulta presente.

Numero pratica: C.E. 111/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: copertura box, eliminazione n. 2 scalette esterne e formazione nuova scaletta esterna

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/10/1986

Rilascio in data 21/01/1987 al n. di prot. 6139/86

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Unità residenziale piano primo.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mura civ. 43

Dal confronto tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto rilevato in loco risultano le seguenti irregolarità:

- diversa partimentazione interna;
- aumento di SL;
- diversa posizione e dimensione balcone 02;
- diversa posizione e dimensione aperture esterne;
- differente altezza interna camera;
- mancata realizzazione antibagno rispetto a quanto autorizzato;
- mancato rispetto r.a.i. nella camera e mancato rispetto rapporto areante nel bagno;
- differente altezza interna (2,30 m stato autorizzato e 2,40 m stato rilevato).

Si sono riscontrate inoltre altre irregolarità rientranti nelle tolleranze esecutive (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 34 bis) che vengono successivamente descritte:

- irregolarità di muri esterni (diverso spessore);
- piccoli spostamenti delle aperture interne;
- lieve variazione geometria copertura del piano terra;
- aggiunta di controsoffittature con differenti altezze.

Regolarizzabili mediante: P.d.C. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: vedi sopra

Oneri di regolarizzazione	
PDC IN SANATORIA_Diritti di segreteria	€ 500,00
PDC IN SANATORIA_Spese tecniche professionali inoltrata istanza in Comune, iva e contributi inclusi	€ 2.800,00
PDC IN SANATORIA_Oblazione difformità area esterna (€ 516,00 x 2 piani cadauno)	€ 1.032,00
PDC IN SANATORIA_Oblazione per difformità interne (€ 1.032 per n. 03 u.i.)	€ 3.096,00
PDC IN SANATORIA_Oblazione doppio del contributo commisurato al costo di costruzione per aumento SL (differenza stato autorizzato e rilevato)	€ 961,72
PDC IN SANATORIA_Sanzione pecuniaria	€ 2.064,00
Totale oneri: € 10.453,72	

Note: Per quanto concerne i locali dove non sono verificati i rapporti aeroilluminanti, sarà opportuno eseguire verifica del livello di illuminazione mediante strumentazione idonea, nel caso in cui i parametri non fossero verificati sarà necessario richiedere eventuale deroga r.a.i. all'U.T.C.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Dalla consultazione delle tavole grafiche relative alle pratiche edilizie interessanti l'edificio in oggetto pervenute dall'U.T.C. si è potuta notare la presenza di correzioni apportate a mano con penna rossa. Premesso ciò, le correzioni apportate sugli elaborati grafici delle suddette istanze edilizie, essendo presenti in atti archiviati presso il Comune sono da considerarsi a tutti gli effetti valide.

Identificativo corpo: Unità residenziale piano terra, area esterna e locali accessori al piano interrato.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mura civ. 43

Dal confronto tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto rilevato in loco risultano le seguenti irregolarità:

PIANO INTERRATO

- Diversa posizione e dimensione aperture esterne comprese le bocche di lupo dove presenti;
- diversa partimentazione interna;
- chiusura della scala di accesso al giardino;
- differente ubicazione gradini scale (scala ora chiusa e scala verso il posto auto).

PIANO TERRA

- Con l'attuale distribuzione interna non risultano verificati i rapporti illuminanti delle due camere e del soggiorno;
- diversa partimentazione interna;
- diversa posizione e dimensione aperture esterne;
- diversa altezza interna (stato autorizzato 2,70 m e stato rilevato 2,80 m con controsoffitto h. 2,40 m nel soggiorno/ingresso).

È stata riscontrata la realizzazione di una bussola d'ingresso che sporge dal perimetro dell'edificio lato ovest. La stessa è stata però rappresentata solo nella planimetria allegata all'istanza del 1986, indicata come già esistente.

AREA ESTERNA

- Indicazione nella pratica iniziale 53/1981 di un'area a parcheggio attualmente collocata a fianco dello scivolo carrale, non risultante utilizzabile dai veicoli.
- Si riscontrano inoltre alcune irregolarità rientranti nelle tolleranze esecutive (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 34 bis):
- irregolarità di muri esterni (diverso spessore);
 - ubicazione aperture interne;
 - lieve variazione geometrica del lotto verso nord, con conseguente variazione accesso carrale e pedonale, rampa carrale e terrazza esterna;
 - lieve variazione posizione e dimensione camminamento esterno, accesso pedonale, rampa carrale e scale esterne.

Regolarizzabili mediante: P.d.C. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: vedi sopra

Note: Per quanto concerne i locali dove non sono verificati i rapporti aeroilluminanti, sarà opportuno eseguire verifica del livello di illuminazione mediante strumentazione idonea, nel caso poi richiedere eventuale deroga r.a.i. all'U.T.C.

N.B. Fare riferimento a quanto indicato nel corpo di vendita 01 per gli oneri di sanatoria da pagare per le opere oggetto del presente corpo di vendita.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Dalla consultazione delle tavole grafiche relative alle pratiche edilizie interessanti l'edificio in oggetto pervenute dall'U.T.C., si è potuta notare la presenza di correzioni apportate a mano a penna rossa. Premesso ciò le correzioni apportate sugli elaborati grafici delle suddette istanze edilizie, essendo presenti in atti archiviati presso il Comune, sono da considerarsi a tutti gli effetti valide.

Identificativo corpo: Posto auto al piano interrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mura civ. 43

Dal confronto tra lo stato autorizzato e lo stato rilevato in loco si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

- mancata realizzazione del muro divisorio previsto tra il corsello e il posto auto con relativa basculante;
- leggera traslazione del posto auto previsto verso ovest e lieve spostamento rampa carrale.

Regolarizzabili mediante: P.d.C. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: vedi sopra

Note: N.B. Fare riferimento a quanto indicato nel corpo di vendita 01 per gli oneri di sanatoria da pagare per le opere oggetto del presente corpo di vendita.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Dalla consultazione delle tavole grafiche relative alle pratiche edilizie interessanti l'edificio in oggetto pervenute dall'U.T.C., si è potuto notare la presenza di correzioni apportate a mano a penna rossa. Premesso ciò le correzioni apportate sugli elaborati grafici delle suddette istanze edilizie ricevute, essendo presenti in atti archiviati presso il Comune, sono da considerarsi a tutti gli effetti valide.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Unità residenziale piano primo.****Identificativo corpo: Unità residenziale piano terra, area esterna e locali accessori al piano interrato.****Identificativo corpo: Posto auto al piano interrato.****siti in via Mura civ. 43**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 13/12/2013 - B.U.R.L. n. 17 del 23/04/2014
Zona omogenea:	Ambiti urbani con tipologie insediative caratterizzate da prevalenza di aree pertinenziali a verde privato
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Vedi art. 24 - N.T.A. vigenti alla data della perizia
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Si dichiara la conformità urbanistica: l'edificio risulta conforme in rispetto alla zona urbanistica in cui si trova.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Il G.E. nel quesito richiede di procedere con l'aggiornamento catastale mediante le variazioni necessarie qualora i beni siano stati riscontrati difformi rispetto a quanto agli atti. Il N.C.E.U. prevede che nel caso di variazioni, debbano essere predisposte nuove schede conformi alla Circolare 2/E/2016 in vigore dal 01/07/2020 con nota dell'A.d.E. del 26/06/2020.

Identificativo corpo: Unità residenziale piano primo.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mura civ. 43**

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale agli atti sub. 02 e il rilievo dello stato di fatto si è potuto verificare:

- la differente dimensione lato sud dell'edificio;
- la diversa posizione e dimensione delle aperture esterne dell'angolo cottura, della camera e del bagno;
- la diversa posizione e dimensione dei balconi 01 e 02;
- la diversa superficie del vano scala ed una differente distribuzione interna dei locali.

Per quanto indicato sopra e in premessa, si è proceduto alla variazione catastale della relativa scheda (senza creazione di nuovo subalterno - diversa distribuzione interna) con la rettifica della toponomastica in banca dati, in quanto veniva riportato il civico errato n° 45 anziché quello corretto civ. n° 43.

Si precisa inoltre che si è proceduto, a seguito della consultazione degli atti notarili e delle visure catastali dell'unità immobiliare in oggetto, alla rettifica della quota di possesso in quanto si è riscontrata un'incongruenza circa l'identificazione della stessa in carico all'esecutato rispetto a quanto riportato nell'atto di divisione del 04/07/2005 notaio Mangili Giuseppe. In particolare per la presente unità immobiliare era riportato " Proprietà 1/2 anziché Proprietà 1/1 ".

Identificativo corpo: Unità residenziale piano terra, area esterna e locali accessori al piano interrato.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mura civ. 43**

Dal confronto tra la planimetria catastale agli atti sub. 01 e il rilievo dello stato di fatto si è potuto verificare quanto riportato in seguito.

Al piano terra:

- diversa distribuzione interna dei locali;
- diversa dimensione e posizione delle aperture esterne;
- diversa dimensione terrazza esterna;
- la scala interna con accesso al giardino che proveniva dall'interrato risulta chiusa;
- differente altezza interna; allo stato di fatto risulta 2,80 m e controsoffittata a 2,40 m nella zona giorno mentre in scheda risulta di 3,00 m.

Al piano interrato:

- diversa distribuzione interna dei locali;
- non sono state rappresentate n° 02 finestre nel locale cantina;
- differente dimensione e posizione delle aperture esterne;
- differente altezza interna, allo stato di fatto risulta 2,50 m mentre in scheda risulta di 3,00 m.

Le disposizioni in vigore riguardanti la Circolare 2/E/2016 richiamata prevedono che ogni porzione di edificio destinata ad avere redditualità autonoma debba assumere accatastamento con subalterno e scheda a se stante.

In riferimento all'unità immobiliare in oggetto (sub. 01), si è proceduto inizialmente ad inoltrare variazione catastale con semplice diversa distribuzione interna, considerando i due piani direttamente collegati dalla scala interna. L'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate (Catasto) invece ha considerato i due piani come due unità immobiliari con propria rendita, identificando la scala come scala comune all'intero edificio (considerato come condominio).

Per quanto indicato sopra e in premessa, si è proceduto all'aggiornamento catastale, sopprimendo il subalterno 01 e costituendo i subalterni 701 (unità immobiliare al piano terra), 702 (unità immobiliare piano interrato) e 703 (b.c.n.c. a tutti i subalterni interessante le parti comuni quali gli ingressi pedonale e carrale, giardino, camminamenti esterni, scivolo carrale, spazio di manovra, locale caldaia, scala interna e disimpegni), con le relative schede aggiornate, stendendo inoltre un nuovo elaborato planimetrico con elenco subalterni al fine di rappresentare al meglio la nuova identificazione dei subalterni.

Si precisa inoltre che in occasione della variazione catastale del sub 01 si è proceduto, a seguito della consultazione degli atti notarili e delle visure catastali dell'unità immobiliare in oggetto:

- alla rettifica della toponomastica in banca dati, in quanto veniva riportato il civico errato n° 45 anziché quello corretto civ. n° 43;
- alla rettifica della quota di possesso in quanto si è riscontrata un'incongruenza circa l'identificazione della stessa in carico all'esecutato rispetto a quanto riportato nell'atto di divisione del 04/07/2005 notaio Mangili Giuseppe. In particolare per la presente unità immobiliare era riportato " Nuda proprietà 1/2 anziché Proprietà 1/1 "

Identificativo corpo: Posto auto al piano interrato.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mura civ. 43**

Dal confronto tra la planimetria catastale agli atti sub. 3 e il rilievo dello stato di fatto si è potuto verificare:

- la differente dimensione in lunghezza e larghezza del locale;
- l'assenza di muro e basculante ad ovest, e tale variazione classifica l'unità immobiliare in oggetto come posto auto coperto anziché box auto;
- l'assenza della finestra a nord a confine con i locali del sub. 702 (ex sub. 01).

Per quanto indicato sopra e in premessa, si è proceduto all'aggiornamento catastale della relativa scheda.

Si precisa che in occasione della suddetta variazione catastale, si è proceduto a seguito della consultazione degli atti e delle visure catastali dell'unità immobiliare in oggetto ad aggiornare la toponomastica in banca dati, in quanto veniva riportato il civico errato n° 45 anziché quello corretto civ. n° 43 e a procedere alla rettifica della quota di possesso in quanto si è riscontrata un'incongruenza circa l'identificazione della stessa in carico all'esecutato rispet-

to a quanto riportato nell'atto di divisione del 04/07/2005 notaio Mangili Giuseppe. In particolare per la presente unità immobiliare era riportato " Nuda proprietà 1/2 anziché Proprietà 1/1 ".

Per una migliore identificazione dei subalterni, si rimanda al nuovo elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegati alla perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/01/1980 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con l'atto di compravendita del 21/01/1980 del notaio Patanè (meglio descritto sopra) i sig.ri OMISSIS e OMISSIS sono divenuti proprietari ciascuno della quota di 1/2 in piena proprietà del terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente esecuzione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/01/1980 al 04/07/2005. 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: Con l'atto di compravendita del 21/01/1980 del notaio Patanè (meglio descritto sopra) i sig.ri OMISSIS e OMISSIS sono divenuti proprietari ciascuno della quota di 1/2 in piena proprietà del terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente esecuzione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/07/2004 al 04/07/2005. In forza di Successione.

Note: A OMISSIS, la quota pari a 3/18 di piena proprietà, OMISSIS, la quota pari a 2/18 di piena proprietà ciascuno degli immobili oggetto della presente esecuzione, erano pervenute per successione in morte della sig.ra OMISSIS, deceduta il OMISSIS registrata il OMISSIS al n. rep. OMISSIS Ufficio del Registro, trascritta il OMISSIS ai nn. OMISSIS devoluta per legge. Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 04/07/2005 n. rep. 60053/17700 notaio Mangili Giuseppe sede Calolziocorte (LC) trascritto il 13/07/2005 ai nn. 40396/25163 a favore di OMISSIS degli immobili oggetto della presente esecuzione, contro OMISSIS. Inoltre risulta trascritta il 13/07/2005 ai nn. 40408/25173 accettazione tacita dell'eredità in morte della sig.ra OMISSIS da parte degli eredi sigg.ri OMISSIS, OMISSIS nascente da atto notaio Mangili Giuseppe sede Calolziocorte (LC) del 04/07/2005.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/07/2004 al 04/07/2005. In forza di Successione.

Note: A OMISSIS, la quota pari a 3/18 di piena proprietà, OMISSIS, la quota pari a 2/18 di piena proprietà ciascuno degli immobili oggetto della presente esecuzione, erano pervenute per successione in morte della sig.ra OMISSIS, deceduta il OMISSIS registrata il OMISSIS al n. rep. OMISSIS Ufficio del Registro, trascritta il OMISSIS ai nn. OMISSIS devoluta per legge. Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 04/07/2005 n. rep. 60053/17700 notaio Mangili Giuseppe sede Calolziocorte (LC) trascritto il 13/07/2005 ai nn. 40396/25163 a favore di OMISSIS degli immobili oggetto della presente esecuzione, contro OMISSIS. Inoltre risulta trascritta il 13/07/2005 ai nn. 40408/25173 accettazione tacita dell'eredità in morte della sig.ra OMISSIS da parte degli eredi sigg.ri OMISSIS, OMISSIS nascente da atto notaio Mangili Giuseppe sede Calolziocorte (LC) del 04/07/2005.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con l'atto di divisione del 04/07/2005 notaio Mangili Giuseppe (meglio descritto sopra), il sig. OMISSIS ha acquisito la piena proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione dai sig.ri OMISSIS. Nel quadro D della nota di trascrizione del presente atto si precisa che le unità immobiliari identificate al N.C.E.U. fg. 13 mapp. 3463 sub. 01 e 03 sono gravati dal diritto di abitazione vitalizio del sig. OMISSIS

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità residenziale piano primo; Unità residenziale piano terra, area esterna e locali accessori al piano interrato; Posto auto al piano interrato.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: Unità residenziale piano primo

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/07/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/08/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 30000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 14/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/05/2025 ai nn. OMISSIS; Dalle ispezioni ipotecarie effettuate si è riscontrato la Trascrizione NN. 12453/9007 del 08/03/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 14/02/2024 rep. n. 1111 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo a favore di OMISSIS, sede OMISSIS (TV) c.f. OMISSIS contro OMISSIS nato il OMISSIS a OMISSIS (LC) c.f. OMISSIS, la quale grava sull'unità immobiliare in Cisano Bergamasco identificata al N.C.E.U. fg. 13 mapp. 3463 sub. 02 (oggetto del corpo di vendita 01). Inoltre si sottolinea la presenza agli atti della Trascrizione NN. 7501/5106 del 10/02/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 17/01/2023 rep. n. 70 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo a favore di OMISSIS, sede OMISSIS (TV) c.f. OMISSIS contro OMISSIS nato il OMISSIS a OMISSIS (LC) c.f. OMISSIS, la quale grava sull'unità immobiliare in Cisano Bergamasco identificata al N.C.E.U. fg. 13 mapp. 3462 sub. 02. Tale identificazione di unità immobiliare non corrisponde a nessuna u.i. presente agli atti e alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione, probabilmente trattasi di errore materiale.

Identificativo corpo: Unità residenziale piano terra, area esterna e locali accessori al piano interrato

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 14/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/05/2025 ai nn. OMISSIS; Dalle ispezioni ipotecarie effettuate si è riscontrato la Trascrizione NN. 12453/9007 del 08/03/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 14/02/2024 rep. n. 1111 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo a favore di OMISSIS, sede OMISSIS (TV) c.f. OMISSIS contro OMISSIS nato il OMISSIS a OMISSIS (LC) c.f. OMISSIS, la quale grava sull'unità immobiliare in Cisano Bergamasco identificata al N.C.E.U. fg. 13 mapp. 3463 sub. 02 (oggetto del corpo di vendita 01). Inoltre si sottolinea la presenza agli atti della Trascrizione NN. 7501/5106 del 10/02/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 17/01/2023 rep. n. 70 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo a favore di OMISSIS, sede OMISSIS (TV) c.f. OMISSIS contro OMISSIS nato il OMISSIS a OMISSIS (LC) c.f. OMISSIS, la quale grava sull'unità immobiliare in Cisano Bergamasco identificata al N.C.E.U. fg. 13 mapp. 3462 sub. 02. Tale identificazione di unità immobiliare non corrisponde a nessuna u.i. presente agli atti e alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione, probabilmente trattasi di errore materiale.

Identificativo corpo: Posto auto al piano interrato

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 14/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/05/2025 ai nn. OMISSIS; Dalle ispezioni ipotecarie effettuate si è riscontrato la Trascrizione NN. 12453/9007 del 08/03/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 14/02/2024 rep. n. 1111 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo a favore di OMISSIS, sede OMISSIS (TV) c.f. OMISSIS contro OMISSIS nato il OMISSIS a OMISSIS (LC) c.f. OMISSIS, la quale grava sull'unità immobiliare in Cisano Bergamasco identificata al N.C.E.U. fg. 13 mapp. 3463 sub. 02 (oggetto del corpo di vendita 01). Inoltre si sottolinea la presenza agli atti della Trascrizione NN. 7501/5106 del 10/02/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 17/01/2023 rep. n. 70 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo a favore di OMISSIS, sede OMISSIS (TV) c.f. OMISSIS contro OMISSIS nato il OMISSIS a OMISSIS (LC) c.f. OMISSIS, la quale grava sull'unità immobiliare in Cisano Bergamasco identificata al N.C.E.U. fg. 13 mapp. 3462 sub. 02. Tale identificazione di unità immobiliare non corrisponde a nessuna u.i. presente agli atti e alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione, probabilmente trattasi di errore materiale.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpi: Unità residenziale piano primo; Unità residenziale piano terra, area esterna e locali accessori al piano interrato; Posto auto al piano interrato

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

Non presenti

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: La proprietà della villa è unica.

Altre informazioni (Unità residenziale piano primo)

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): vedi sopra

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. La villa in oggetto è dotata di accesso pedonale con ampia scalinata e quindi con possibile installazione di servoscala per superare il dislivello. Internamente alla stessa invece, vi è una scala di collegamento ai piani di larghezza pari a 80/85 cm: risulterà possibile posare un servoscala per superare i dislivelli previa verifica della fattibilità di installazione dello stesso con ditta specializzata. Premesso ciò l'unità immobiliare a p. 1 in oggetto non risulta attualmente accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Per quanto concerne l'u.i. in esame non esistono vincoli e/o dotazioni condominiali. L'accesso carrale, lo scivolo carrale, l'area di manovra interrata sono in uso anche alla proprietà confinante (vedi elaborati grafici), ma non risultano agli atti documenti giustificativi di tali servitù.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: certificazione non reperibile.

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

Avvertenze ulteriori: Non presenti

Altre informazioni (Unità residenziale piano terra, area esterna e locali accessori al piano interrato)

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): nessun riferimento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. La villa in oggetto è dotata di accesso pedonale con ampia scalinata e quindi con possibile installazione di servoscala per superare il dislivello. Internamente alla stessa invece, vi è una scala di collegamento ai piani di larghezza pari a 80/85 cm: risulterà possibile posare un servoscala per superare i dislivelli previa verifica della fattibilità di installazione dello stesso con ditta specializzata. Premesso ciò l'unità immobiliare in oggetto non risulta attualmente accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: All'esterno del marciapiedi perimetrale in pos. Nord e Sud vi sono due pozzi di raccolta delle acque piovane del tetto, pozzi collegati a rete di scarico drenante nel terreno come dichiarato dall'esecutato. L'esecutato dichiara altresì che in area di giardino esiste una sorgentina, al momento interrata e non visibile, drenante nel terreno dalla quale viene attinta mediante pompa l'acqua per l'irrigazione del giardino. L'accesso carrale, lo scivolo carrale, il vano manovra interrato sono in uso anche alla proprietà confinante ma, lo si ribadisce, non risultano agli atti documenti giustificativi di tali obblighi/servitù.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: certificazione non reperibile.

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

Avvertenze ulteriori: Non presenti

Altre informazioni (Posto auto al piano interrato)**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** vedi sopra

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. L'unità immobiliare in oggetto risulta essere accessibile a persone diversamente abili con solo una autovettura parcheggiata. Risulterà possibile installare eventuale servoscala per superare i dislivelli delle scale per raggiungere le unità immobiliari del resto della villa previa verifica della fattibilità con ditta specializzata.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: A pavimento dell'unità immobiliare esiste un pozzetto sotto il quale vi è una fossa biologica di raccolta dei liquami del bagno e della lavanderia a piano interrato e della cucina a piano terra della villa. Fossa biologica che deve essere spurgata secondo necessità non esistendo collegamento agli impianti comunali in zona. L'accesso carrale, lo scivolo carrale, l'area di manovra interrati sono in uso anche alla proprietà confinante, ma non risultano agli atti documenti giustificativi di tali servitù.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non necessario**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti**Avvertenze ulteriori:** Non presenti**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Unità residenziale piano primo**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie netta rilevata con aggiunta delle pareti perimetrali e dei divisori interni, secondo gli usi in vigore, ragguagliata con i parametri correttivi d'uso eventualmente adattati alle effettive situazioni riscontrate. A seguito di un'attenta analisi di mercato, si è deciso di considerare il valore di mercato medio di €/mq 1.100,00. Inoltre si è ritenuto di attribuire i seguenti coefficienti di differenziazione: 1,10 per la vista sull'area circostante; 0,90 considerando la collocazione dell'u.i. al piano primo; 0,30 ai balconi che costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare al piano primo in quanto di superficie inferiore a 25,00 mq

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali piano primo	sup lorda di pavimento	55,35	0,99	54,80
Balcone 01	sup lorda di pavimento	11,60	0,30	3,48
Balcone 02	sup lorda di pavimento	6,50	0,30	1,95
		73,45		60,23

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze secondo gli usi in vigore.

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: 1-2025

Zona: CISANO BERGAMASCO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 920

Identificativo corpo: Unità residenziale piano terra, area esterna e locali accessori al piano interrato**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie netta rilevata con aggiunta delle pareti perimetrali e dei divisori interni, secondo gli usi in vigore, ragguagliata con i parametri correttivi d'uso eventualmente adattati alle effettive situazioni riscontrate. A seguito di un'attenta analisi di mercato, si è deciso di considerare il valore di mercato medio di €/mq 1.100,00. Inoltre si è ritenuto di attribuire i seguenti coefficienti di differenziazione: 1,00 ai locali piano terra considerando la presenza di giardino; 0,50 alla scala interna considerando che la stessa risulta adibita al collegamento interno della villa sui 3 piani; 0,20 al camminamento esterno e scalette pavimentate in quanto le pavimentazioni risultano in buono stato di conservazione; 0,10 all'area esterna a verde fino alla superficie equivalente dei locali e 0,02 per la superficie eccedente ai sensi della normativa vigente; 0,30 alla terrazza esterna pavimentata per i primi 25,00 mq e 0,10 per la quota eccedente in quanto comunicante con i "locali al piano terra"; 0,45 all'area arretramento accesso carrale in quanto la pavimentazione è asfaltata e consente il parcheggio provvisorio di un'autovettura in zona dove non vi è alcuna possibilità di parcheggiare; 0,30 alla rampa carrabile fino ai primi 25,00 mq e 0,10 per la quota eccedente; 0,50 ai locali al piano interrato in quanto non abitabili; 0,30 area di manovra coperta anche se in uso anche a proprietà confinante.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali piano terra	sup lorda di pavimento	108,40	1,00	108,40
Proiezione orizzontale scala piano terra	sup lorda di pavimento	10,10	0,50	5,05
Camminamento esterno + scalette pavimentati	sup lorda di pavimento	126,70	0,20	25,34
Area esterna a verde	sup lorda di pavimento	108,40	0,10	10,84
Area esterna a verde (per la superficie eccedente)	sup lorda di pavimento	257,90	0,02	5,16
Terrazza pavimentata esterna	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
Terrazza pavimentata esterna (per la superficie eccedente)	sup lorda di pavimento	62,90	0,10	6,29
Area arretramento accesso carrale	sup lorda di pavimento	23,00	0,45	10,35
Rampa carrabile	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
Rampa carrabile (per la superficie eccedente)	sup lorda di pavimento	21,00	0,10	2,10
Locali piano interrato	sup lorda di pavimento	124,60	0,50	62,30
Proiezione orizzontale scala piano interrato	sup lorda di pavimento	7,70	0,30	2,31
Area manovra coperta fronte posto auto	sup lorda di pavimento	49,20	0,30	14,76
		949,90		267,90

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze secondo gli usi in vigore.

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: 1-2025

Zona: CISANO BERGAMASCO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 920

Identificativo corpo: Posto auto al piano interrato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie netta rilevata con aggiunta delle pareti perimetrali, secondo gli usi in vigore, raggugliata con i parametri correttivi d'uso eventualmente adattati alle effettive situazioni riscontrate. Ai fini della valutazione del posto auto coperto in oggetto si è deciso di rapportare il valore medio di mercato di €. 15.000,00, valore di un box singolo standard pari a mq. 12,50, alla superficie di quanto in oggetto, vista la possibilità di collocarvi più vetture. Si è stabilito quindi un valore di mercato pari a €/mq 1.200,00. Tale valore viene riparametrato a 2/3 (€/mq 800,00) in quanto trattasi di posto auto seppur coperto e non di box.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento	40,60	1,00	40,60
		40,60		40,60

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze secondo gli usi in vigore.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è possibile dividere in lotti separati le unità immobiliari in oggetto, in quanto le stesse sono collegate e comunicanti tra loro mediante scale comuni che sono situate all'interno della villa in questione. Non vi sono quindi accessi separati.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Unità residenziale piano primo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cisano Bergamasco (BG), via Mura civ. 43

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: Dalla comunicazione di cessione di fabbricato del sig. OMISSIS si rileva che a partire dal 24/11/2007 lo stesso cedeva in comodato gratuito alla sig.ra OMISSIS i locali situati al piano primo, di cui al presente corpo di vendita. Tale contratto, si ribadisce riguardante i soli locali al piano primo, risulta dichiarato in Comune e non è stata

riscontrata alcuna registrazione/trascrizione. Per inciso, fino al 2014 non vi era l'obbligo di allegare registrazione/trascrizione del contratto. Attualmente però, la sig.ra OMISSIS vive con l'esecutato al piano terra. Al piano primo infatti vive il sig. OMISSIS (agli atti in Comune all'Ufficio Anagrafe residente nella villa) con i propri figli che da marzo 2025 risulterebbero maggiorenni. Dalla dichiarazione di residenza presentata in comune il 20/07/2013 risulta indicato solo il sig. OMISSIS come residente e non figurano i figli.

Identificativo corpo: Unità residenziale piano terra, area esterna e locali accessori al piano interrato
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cisano Bergamasco (BG), via Mura civ. 43

Altro U.I. sub. 701-702 occupate dal sig. OMISSIS (esecutato) e dalla sig.ra OMISSIS e l'u.i. sub. 703 b.c.n.c. occupata/utilizzata da tutti

Note: Si è riscontrato in Anagrafe del Comune una comunicazione di cessione di fabbricato da parte del sig. OMISSIS, con la quale a partire dal 24/11/2007 lo stesso cedeva in comodato d'uso gratuito alla sig.ra OMISSIS (agli atti residente nella villa) i locali situati al piano primo. Tale contratto, si ribadisce riguardante i soli locali al piano primo, risulta agli atti in Comune e non è stata riscontrata alcuna registrazione/trascrizione dello stesso. Fino al 2014 non vi era l'obbligo di allegare registrazione/trascrizione del contratto. Attualmente però, la sig.ra OMISSIS vive con l'esecutato al piano terra risultando il piano 1 abitato da altra persona (vedi sezione "Disponibilità" del corpo di vendita 01).

Identificativo corpo: Posto auto al piano interrato
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cisano Bergamasco (BG), via Mura civ. 43

Altro Il bene risulta occupato dai residenti nella villa

Note: Nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto di divisione del 04/07/2005 notaio Mangili Giuseppe (meglio descritto alla sezione "Passaggi di proprietà") si precisa che le unità immobiliari identificate al N.C.E.U. fg. 13 mapp. 3463 sub. 01 (ora sub. 701-702) oggetto corpo di vendita 02 e sub. 03 (oggetto del presente corpo di vendita) sono gravati dal diritto di abitazione vitalizio a favore del sig. OMISSIS. Il posto auto viene utilizzato senza alcun titolo/diritto da chi abita nella villa.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- le unità immobiliari oggetto di esecuzione vengono considerate nello stato di diritto e di fatto in cui vengono rilevate;
- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo e verificate con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo;
- l'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune, salvo impossibilità motivata nel reperire gli stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;
 Uffici del registro di BERGAMO;
 Ufficio tecnico di CISANO BERGAMASCO;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie presenti sul territorio, Listino F.I.M.A.A., Listino Casa & Terreni, valori immobiliari Agenzia delle Entrate (O.M.I.);
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500,00 / 1.200,00 (abitazioni)
 15.000,00 (box dimensioni standard)

12.3 Valutazione corpi:

Unità residenziale piano primo. Abitazione di tipo civile [A2]
Cisano Bergamasco (BG), via Mura civ. 43

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.253,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali piano primo	54,80	€ 1.100,00	€ 60.280,00
Balcone 01	3,48	€ 1.100,00	€ 3.828,00
Balcone 02	1,95	€ 1.100,00	€ 2.145,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.253,00
Valore Finale			€ 66.253,00
Valore corpo			€ 66.253,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.253,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.253,00

Unità residenziale piano terra, area esterna e locali accessori al piano interrato. Abitazione di tipo civile [A2]

Cisano Bergamasco (BG), via Mura civ. 43

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 294.690,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali piano terra	108,40	€ 1.100,00	€ 119.240,00
Proiezione orizzontale scala piano terra	5,05	€ 1.100,00	€ 5.555,00
Camminamento esterno + scalette pavimentati	25,34	€ 1.100,00	€ 27.874,00
Area esterna a verde	10,84	€ 1.100,00	€ 11.924,00
Area esterna a verde (per la superficie eccedente)	5,16	€ 1.100,00	€ 5.676,00
Terrazza pavimentata esterna	7,50	€ 1.100,00	€ 8.250,00
Terrazza pavimentata esterna (per la superficie eccedente)	6,29	€ 1.100,00	€ 6.919,00
Area arretramento accesso carrale	10,35	€ 1.100,00	€ 11.385,00
Rampa carrabile	7,50	€ 1.100,00	€ 8.250,00
Rampa carrabile (per la superficie eccedente)	2,10	€ 1.100,00	€ 2.310,00
Locali piano interrato	62,30	€ 1.100,00	€ 68.530,00
Proiezione orizzontale scala piano interrato	2,31	€ 1.100,00	€ 2.541,00
Area manovra coperta fronte posto auto	14,76	€ 1.100,00	€ 16.236,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 294.690,00
Valore Finale			€ 294.690,00
Valore corpo			€ 294.690,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 294.690,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 294.690,00

Posto auto al piano interrato. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Cisano Bergamasco (BG), via Mura civ. 43

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.480,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto coperto	40,60	€ 800,00	€ 32.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.480,00
Valore Finale			€ 32.480,00
Valore corpo			€ 32.480,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.480,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità residenziale piano primo	Abitazione di tipo civile [A2]	60,23	€ 66.253,00	€ 66.253,00
Unità residenziale piano terra, area esterna e locali accessori al piano interrato	Abitazione di tipo civile [A2]	267,90	€ 294.690,00	€ 294.690,00
Posto auto al piano interrato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	40,60	€ 32.480,00	€ 32.480,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 59.013,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.453,72
Arrotondamento	€ -0,83
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 323.955,00
Valore diritto e quota	€ 323.955,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 323.955,00
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino. Il debitore esecutato è un soggetto privato, la vendita sarebbe operazione fuori campo iva per carenza del requisito soggettivo, con pagamento però dell'imposta di registro.

Allegati

- ALL. 01_Certificazione notarile (ventennale)
- ALL. 02_Ispezioni ipotecarie
- ALL. 03_Atto di divisione 2005
- ALL. 04_Estratto di mappa catastale
- ALL. 05_Nuovo elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ALL. 06_AGG - Visura attuale, storica e scheda sub 02
- ALL. 07_AGG - Visura attuale, storica e scheda sub 03
- ALL. 08_Visura attuale, storica e scheda sub 701 (ex sub 01)
- ALL. 09_Visura attuale, storica e scheda sub 702 (ex sub 01)
- ALL. 10_Visura attuale, storica sub 703
- ALL. 11_Tavola di rilievo
- ALL. 12_Documentazione fotografica
- ALL. 13_Riassuntivo catasto
- ALL. 14_Scheda di controllo (check-list)
- ALL. 15_Dichiarazione trasmissione perizia

05-11-2025

L'Esperto alla stima
Ing. lun. Andrea Bizioli