



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 214/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Bertocchi
Codice fiscale: BRTFRZ58R03A794K
Studio in: Via Giovanni XXIII 3 - 24027 Nembro
Telefono: 035521161
Fax: 035521161
Email: studio@fabriziobertocchi.it
Pec: fabrizio.bertocchi@archiworldpec.it



INDICE**Lotto: 001 - ALLOGGIO CON AUTORIMESSA**

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



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-12-2024 alle 10:20

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutati: OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Bertocchi

Data nomina: 20-06-2024

Data giuramento: 21-06-2024

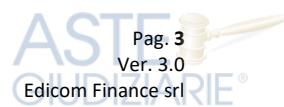
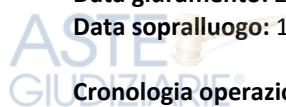
Data sopralluogo: 11-07-2024 e 19-07-2024

Cronologia operazioni peritali:

Ispezioni Catasto e Conservatoria: 02/07/2024 e 03/07/2024

Richiesta accesso atti Comune di Cenate Sopra: 12/07/2024

Ricerca documentale Comune di Cenate Sopra: 19/07/2024





Beni in **Cenate Sopra (BG)**
Via Sant' Ambrogio 27



Lotto: 001 - ALLOGGIO CON AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO CON RIMESSA

Abitazione di tipo CIVILE [A2] in CENATE SOPRA (BG) Via Sant' Ambrogio 27

Quota e tipologia del diritto

3/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sezione --, foglio 11, particella 960, subalterno 2

indirizzo Via Sant' Ambrogio 27, piano T-1-2, Comune CENATE SOPRA (C456)

categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, superficie 122, rendita € 637,82

Intestazione:

sezione --, foglio 11, particella 960, subalterno 3

indirizzo Via Sant' Ambrogio 27, piano T, Comune CENATE SOPRA (C456)

categoria C/6, classe 3, consistenza 28, superficie 28, rendita € 52,06

Note:

si segnala erronea intestazione catastale in quanto omessa la contitolarità del coniuge in comunione dei beni sulla quota di 1/2 .

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La proprietà immobiliare oggetto di perizia è situata in Comune di Cenate Sopra (BG) in Via Sant' Ambrogio 27, nel quadrante nord-est del paese.

Il comune di Cenate Sopra conta circa 2.600 abitanti, dista 16 km da Bergamo, i paesi limitrofi sono Trescore Balneario, Cenate Sotto e San Paolo d' Argon.

Il bene oggetto di procedura è un alloggio collocato su tre livelli con una autorimessa ricavata all' interno dello stabile al piano terra.

L' effettiva unità abitativa è distribuita fra il piano primo e il secondo, collegati da una scala interna: al primo livello si trovano il soggiorno e la cucina separati da un basso divisorio, un disimpegno, una camera e il bagno principale; al secondo livello si trovano un disimpegno, una seconda camera con un bagno integrato con una separazione parziale.

Al piano terra vi è un monolocale (carente del requisito di abitabilità) e in adiacenza l' autorimessa che confluisce sull' ingresso delle scale per i due piani superiori.

La Via Sant' Ambrogio è la strada di collegamento fra il centro di Cenate e la omonima frazione di Sant' Ambrogio, di impianto e aspetto medievale, distante circa 2 km lungo il versante del Monte Misma.

La zona è tipicamente collinare con piccoli agglomerati, cascate e case sparse, l' ambiente naturale è costituito da prati e ampie aree boscate.



La frazione ha una esposizione solare ottimale, complessivamente strade ed edifici sono ben curati.

L'accessibilità a Cenate Sopra è facile mediante la strada provinciale SP 65 che diparte dalla statale SS 42 in territorio di Trescore Balneario.

Interamente nel territorio di Cenate Sopra e a breve distanza dal centro del paese si trova la Riserva naturale e Oasi del WWF di Valpredina, istituita nel 1983.

Caratteristiche zona: periferica extraurbana

Area urbanistica: ambito collinare a traffico locale con limitati parcheggi su strada

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non particolari

Servizi offerti dalla zona: scuola di primo grado, negozi, banca, chiesa, impianti sportivi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Trescore Balneario

Attrazioni paesaggistiche: Monte Misma, Oasi Naturale WWF di Valpredina

Attrazioni storiche: chiesa San Leone (sec XVII), Villa Suardi (sec XVI) affreschi di Lorenzo Lotto

Principali collegamenti pubblici: Bergamo Trasporti / Linea C20-a / Bergamo-Albano S. Alessandro-S. Paolo Argon-Cenate, km 17

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A. Alloggio con autorimessa**

L'alloggio è collocato su tre livelli con una autorimessa spuria ricavata al piano terra all'interno dello stabile.

Al piano strada vi è un cortile di proprietà di circa mq 235.

L'alloggio effettivo è distribuito fra il piano primo e il secondo, collegati da una scala interna.

Al primo piano si trovano il soggiorno e la cucina separati da un basso divisorio, un balcone, un disimpegno, una camera e il bagno principale attrezzato con water, bidet, lavabo e vasca; al secondo piano si trovano un disimpegno, una seconda camera con un bagno integrato con una separazione parziale, attrezzato con water, bidet, lavabo e doccia.

Al piano terra vi è un monolocale che presenta un'altezza di m 2,35-2,40, insufficiente per il requisito di abitabilità richiesto per un ambiente principale, perciò derubricato quale 'ripostiglio' sia nei titoli autorizzativi presso il Comune di Cenate Sopra e sia in Catasto.

Tale monolocale si presenta come un ambiente unico con l'aggiunta di un piccolo bagno attrezzato con water, bidet, lavabo e doccia; attualmente viene abitato dai proprietari eseguiti per evitare a uno dei due coniugi, con problemi di deambulazione, l'uso costante delle scale per raggiungere l'appartamento effettivo ai due piani superiori.

La rimessa, per come si presenta e viene utilizzata, ingloba l'atrio che immette alle scale e quindi l'accesso all'appartamento del piano primo-secondo richiede il passaggio dalla serranda del box.

Inoltre la rimessa è in parte suddivisa con una piccola lavanderia.

La situazione richiede pertanto una variazione per la piena conformità e corrispondenza allo stato reale.

Negli anni fra il 2000 e il 2002 l'edificio è stato interessato da cospicui lavori di adeguamento edilizio, distributivo e impiantistico tali da riabilitare significativamente la cascina originaria.

Pertanto le condizioni generali di realizzazione e di conservazione dell'alloggio, delle dotazioni e delle finiture sono discrete, come pure lo stato di manutenzione.

L'altezza interna al soffitto dei piani primo e secondo è di m 2,70 e di m 2,90 come media nel soggiorno-cucina del piano primo.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale autonoma Immergas con potenza utile di 27,9 kW e termosifoni in alluminio; il libretto di impianto certifica l'ultima verifica al 2/11/2023.

I serramenti esterni sono in legno con sezione di mm 65 e vetri doppi, colore noce, gli oscuranti sono con antoni a doghe verticali.

I pavimenti degli ambienti in tutti i piani sono in gres cm 30x30, nei bagni in gres cm 30x30 oppure in ceramica cm 20x20 come pure i rivestimenti a parete.

La dotazione dei bagni è completa e visibile dalle fotografie allegate.

Superficie complessiva di circa mq **147,90**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: epoca originaria imprecisata

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000-2002 cospicue opere di manutenzione straordinaria

L'unità immobiliare è identificata con il numero:

Catasto fabbricati :

ALLOGGIO: sezione --, foglio 11, particella 960, subalterno 2

indirizzo Via Sant' Ambrogio 27, piano T-1-2, Comune CENATE SOPRA (C456)

categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, superficie 122, rendita € 637,82

AUTORIMESSA: sezione --, foglio 11, particella 960, subalterno 3

indirizzo Via Sant' Ambrogio 27, piano T, Comune CENATE SOPRA (C456)

categoria C/6, classe 3, consistenza 28, superficie 28, rendita € 52,06

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discreto livello di costruzione e di manutenzione

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000-2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	non disponibile
Note	l' impianto elettrico è dotato di differenziale con protezione magnetotermica
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	riscaldamento autonomo caldaietta potenza kW 27,9, radiatori alluminio
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000-2002
Esiste la dichiarazione di conformità	non disponibile
Note	libretto di impianto con regolare revisione alla data 2/11/2023

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO CON AUTORIMESSA.

Abitazione di tipo CIVILE [A2] in CENATE SOPRA (BG) Via Sant' Ambrogio 27

In Comune di Cenate Sopra, a seguito di apposita richiesta di accesso agli atti, lo scrivente CTU ha svolto una ricerca documentale sui titoli autorizzativi collegati al fabbricato, rintracciando la Denuncia di Inizio Attività **DIA prot. 515 del 31/01/2000** intestata a OMISSIS per 'Opere di manutenzione straordinaria e adeguamento igienico-tecnologico' (Allegati D e E).

In seguito si ha la Denuncia di Inizio Attività **DIA prot. 1155 del 06/03/2002** quale Variante della precedente DIA, sempre intestata a OMISSIS (Allegati F e G).

Per ultima è documentata la Denuncia di Inizio Attività **DIA prot. 1768 del 11/04/2007** intestata a OMISSIS e OMISSIS per 'Rifacimento facciate e modifica colori'.

Non ulteriori successivi titoli edilizi presso l'archivio del Comune di Cenate Sopra riferibili all'unità immobiliare in esame.

Per quanto indicato in riferimento alla conformità edilizia si dichiara :

come riferito al punto 2.2 la configurazione edilizia attuale (tavolati, aperture, ecc) risulta coerente con i titoli autorizzativi presso il Comune di Cenate Sopra, mentre l'uso in atto del monolocale del piano terra non soddisfa l'altezza richiesta per un ambiente principale di abitazione.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO CON AUTORIMESSA.

Abitazione di tipo CIVILE [A2] in CENATE SOPRA (BG) Via Sant' Ambrogio 27

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 15 del 14/06/2016
Zona omogenea:	Ambiti a prevalente destinazione residenziale / Nuclei urbani di antica formazione A1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 35 Norme Tecniche Attuazione del PGT
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Rapporto di copertura:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Altezza massima ammessa:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Volume massimo ammesso:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO CON AUTORIMESSA.

Abitazione di tipo CIVILE [A2] in CENATE SOPRA (BG) Via Sant' Ambrogio 27

Note:

si segnala erronea intestazione catastale in quanto omessa la contitolarità del coniuge in comunione dei beni sulla quota di 1/2.

Quota e tipologia del diritto
3/4 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

1/4 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sezione --, foglio 11, particella 960, subalterno 2
indirizzo Via Sant' Ambrogio 27, piano T-1-2, Comune CENATE SOPRA (C456)
categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, superficie 122, rendita € 637,82

Intestazione:

sezione --, foglio 11, particella 960, subalterno 3
indirizzo Via Sant' Ambrogio 27, piano T, Comune CENATE SOPRA (C456)
categoria C/6, classe 3, consistenza 28, superficie 28, rendita € 52,06

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 05/03/1956 (nuda proprietà di 1/2)
OMISSIS nato a OMISSIS il 29/11/1958 (nuda proprietà di 1/2)
OMISSIS nato a OMISSIS il 28/08/1924 (usufruttuario generale)
proprietario/i ante ventennio fino al 29/09/1984

Per atto di compravendita Notaio OMISSIS rep. 3780 in data 15/12/1976; trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Note: con riferimenti catastali della consistenza originaria del mappale 960 (fabbricato rurale).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 05/03/1956 (nuda proprietà di 3/4)
OMISSIS nata a OMISSIS il 24/11/1958 (nuda proprietà di 1/4)
OMISSIS nato a **OMISSIS il 28/08/1924 (usufruttuario generale)**
proprietario/i fino al 16/03/1989

Per atto di compravendita Notaio OMISSIS rep. 10291 in data 29/09/1984; trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Note: con riferimenti catastali della consistenza originaria del mappale 960 (fabbricato rurale)

Note: oggetto della vendita quota di 1/2 della nuda proprietà da OMISSIS a favore dei coniugi in comunione dei beni (attuali esecutati); riferimenti catastali della consistenza originaria del mappale 960 (fabbricato rurale).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 05/03/1956 (proprietà di 3/4)
OMISSIS nata a OMISSIS il 24/11/1958 (proprietà di 1/4)
proprietario/i dal 16/03/1989 ad oggi (attuali intestatari)

Note: per riunione di usufrutto (denuncia nei passaggi per causa di morte in data 16/03/1989), voltura n. OMISSIS in atti catastali dal 12/04/1996.

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

SI:

Vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS. avente sede in OMISSIS,
Derivante da: Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio OMISSIS rep. 35081/13445
in data 19/03/2007; iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
Importo ipoteca: € 93305,00; importo capitale: € 62203,24.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS. avente sede in OMISSIS,
Derivante da: Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio OMISSIS rep. 108836/38022
in data 11/01/2011; iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
Importo ipoteca: € 190000,00; importo capitale: € 95000,00.
Note: annotazione di Atto modificativo di contratto di mutuo ipotecario n. OMISSIS del OMISSIS. .

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS. avente sede in Milano,
Derivante da: Verbale di pignoramento, a rogito di OMISSIS di OMISSIS in data 27/04/2024 ai nn. 3705 (rep);
iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A. Alloggio con autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

NO:

Vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

Spese di gestione condominiale: non costituito condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non costituito condominio

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non costituito condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): dato non disponibile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

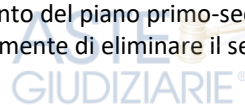
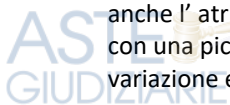
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: non disponibile

Indice di prestazione energetica: dato non disponibile

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

Avvertenze ulteriori: come annotato al punto 2.2 l' autorimessa, per come si presenta e viene utilizzata, ingloba anche l' atrio che immette alle scale di accesso all' appartamento del piano primo-secondo ed è in parte suddivisa con una piccola lavanderia, pertanto sarà richiesto alternativamente di eliminare il setto di separazione oppure la variazione edilizia-catastale per la conformità allo stato reale.



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO CON AUTORIMESSA.

Abitazione di tipo CIVILE [A2] in CENATE SOPRA (BG) Via Sant' Ambrogio 27

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie complessiva lorda di circa mq 98,70.

Le misure sono ricavate da rilievo metrico, pertanto attendibili.

L' Allegato I riporta il calcolo delle superfici lorde commerciali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale appartamento P1-P2	sup lorda di pavimento	98,70	1,00	98,70
Residenziale monolocale PT	sup lorda di pavimento	46,00	0,70	32,20
Balcone	sup lorda di pavimento	3,20	0,33	1,06
		147,90		131,96

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

Accessori:

1. Autorimessa	superficie complessiva di circa mq 21,80 mq Valore a corpo: € 10000
2. Area esterna	il cortile di proprietà, mappale 960 sub 1 catastalmente non è presente; il suo valore in quanto ente comune è ricompreso in quelli di stima dell' alloggio sub 2 e della autorimessa sub 3 Valore a corpo: € 0

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai proprietari

Note: Il bene oggetto di procedura risulta attualmente occupato dai coniugi comproprietari sig. OMISSIS e sig.ra OMISSIS che, come riferito al punto 2.2, avendo problemi di salute e deambulazione ed evitare l' utilizzo delle scale, abitano stabilmente il monolocale del piano terra, per quanto sia privo del requisito di abitabilità a causa dell' altezza interna di m 2,35-2,40 insufficiente rispetto ai m 2,70 richiesti dal Regolamento edilizio; l' appartamento effettivo, dislocato fra il primo e il secondo piano, non è utilizzato.

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

Stima sintetica comparativa con immobili consimili in zona.

Valutata la posizione dell' edificio, ubicato in zona periferica di Cenate Sopra, valutate le attuali condizioni dell' unità immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture interne ed esterne, gli impianti e i servizi esistenti, tenuta in considerazione l' epoca di costruzione, lo scrivente CTU, in base alla elaborazione grafica delle SLP superfici lorde di piano commerciali e alle sue conoscenze del mercato per immobili consimili in zona oggetto di recente compravendita, attribuisce all' unità immobiliare il valore come di seguito indicato in €/mq 1.000,00.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cenate Sopra

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo

Ufficio tecnico di Comune di Cenate Sopra

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Cenate Sopra, Cenate Sotto, Trescore Balneario;

Altre fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Bollettino APPE e CONFEDILIZIA Prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia

Listino FIMAA dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia

12.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO CON AUTORIMESSA.

Abitazione di tipo CIVILE [A2] in CENATE SOPRA (BG) Via Sant' Ambrogio 27

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.960,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale appartamento P1-P2	98,70	€ 1.000,00	€ 98.700,00
Residenziale monolocale PT	32,20	€ 1.000,00	€ 32.200,00
Balcone	1,06	€ 1.000,00	€ 1.060,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.960,00
Valore corpo			€ 131.960,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 141.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 141.960,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorde</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A. ALLOGGIO CON AUTORIMESSA in Cenate Sopra Via Sant' Ambrogio 2	Abitazione di tipo civile [A2]	131,96	€ 141.960,00	€ 141.960,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 21.294,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 800,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 119.866,00
Valore diritto e quota	€ 119.866,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 119.866,00
---	---------------------

**Allegati**

- A. Visura catastale
- B. Estratto mappa
- C. Planimetrie catastali
- D. Denuncia Inizio Attività DIA prot. 515 del 31/01/2000
- E. Elaborato tecnico Denuncia Inizio Attività DIA prot. 515 del 31/01/2020
- F. Denuncia Inizio Attività (Variante) DIA prot. 1155 del 06/03/2002
- G. Elaborato tecnico Denuncia Inizio Attività (Variante) DIA prot. 1155 del 06/03/2002
- H. Richiesta rifacimento facciate DIA prot. 1768 del 11/04/2007
- I. Superfici lorde commerciali
- L. Fotografie



10 settembre 2024

L' Esperto alla stima
arch. Fabrizio Bertocchi



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO
Soggetto individuato	LONNI Riccardo (CF: LNNRCR56C05C456O) nato a CENATE SOPRA (BG) il 05/03/1956

Immobili siti nel Comune di CENATE SOPRA (Codice C456) Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
	11	960	2			A/2	2	6,5 vani	Totale: 122 m ² Totale escluse aree scoperte** : 121 m ²	Euro 637,82	VIA S. AMBROGIO n. 27 Piano T - 1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
	11	960	3			C/6	3	28m ²	Totale: 28 m ²	Euro 52,06	VIA S. AMBROGIO n. 27 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 6,50 m² 28 Rendita: Euro 689,88

Manifestazione degli immobili indicati al n.1

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
LONNI Riccardo nato a CENATE SOPRA il 05/03/1956		LNNRCR56C05C456O*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Totale Generale: vani 6,50 m² 28 Rendita: Euro 689,88

Unità immobiliari n. 2

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

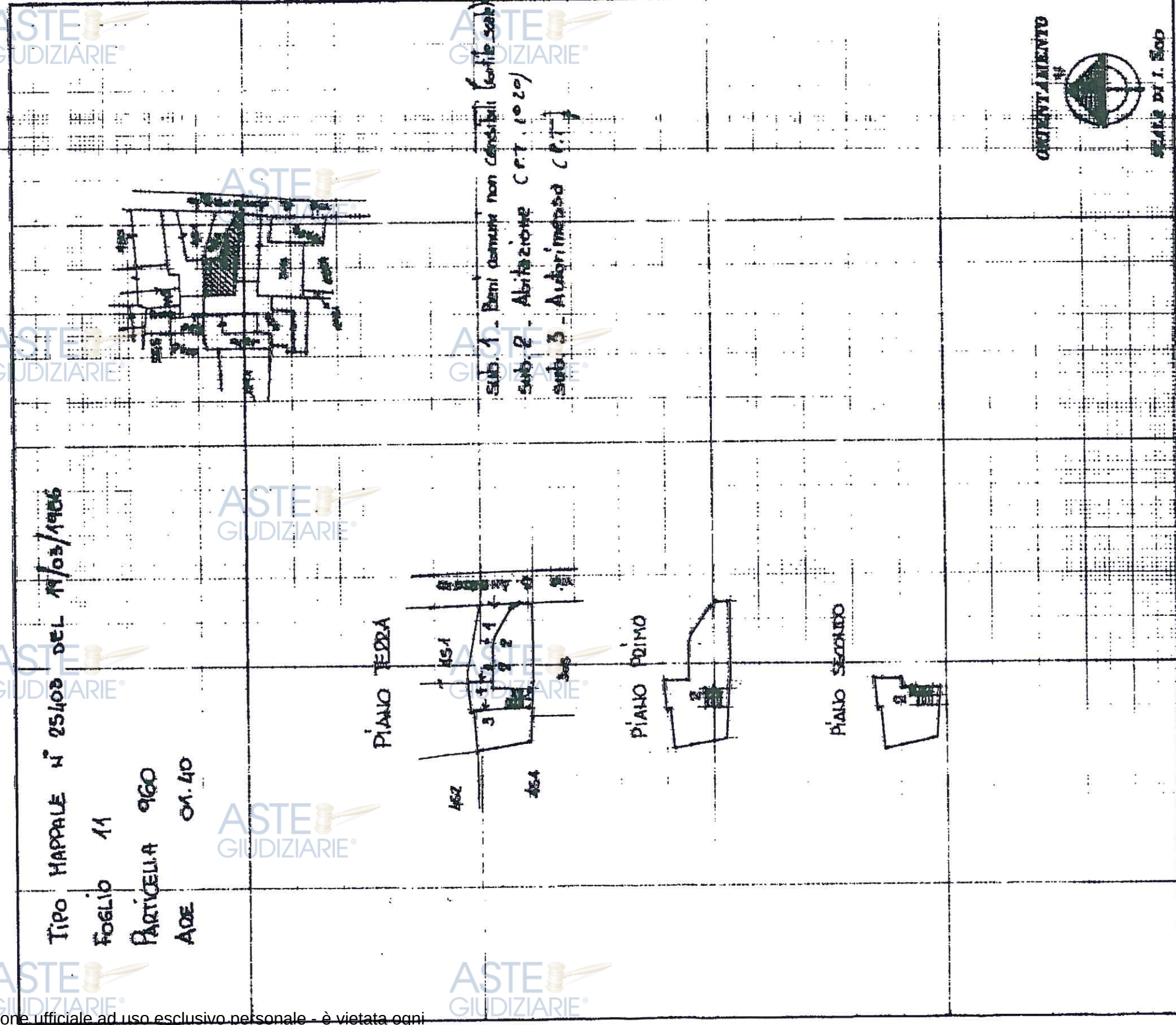
Lire
150

Mod. 3 (Versione Catasto Edilizio Urbano)

(R. DECRETO-LIBRO 12 APRILE 1968, N. 660)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CENATE SORRA** Via **S. AMBROGIO**
Data **ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **BERGAMO**

Tipo **MAPPALE N° 25403 DEL 11/03/1986**
Foglio **11**
Particella **960**
AOE **04.40**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **10 MAG. 1986**

PROT. N°

12993

Compilata dal **Ingegnere GIOVANNI VALLE**
(Firma, nome e cognome del redattore)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di **Bergamo**

Data **05.05.1986**

Firma:

GOTT. ING. GIOVANNI VALLE

MODULARIO
P. - ng. rend. - 487

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1986, N. 480)

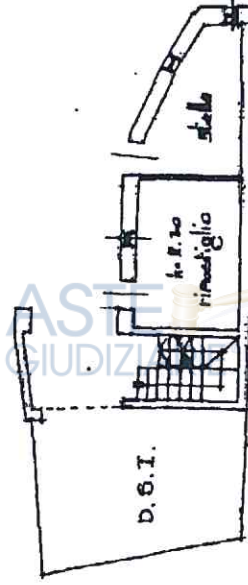
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CENATE SOPRA Via S. ANDRÈA 21

Ditta LOMBI RICCARDO

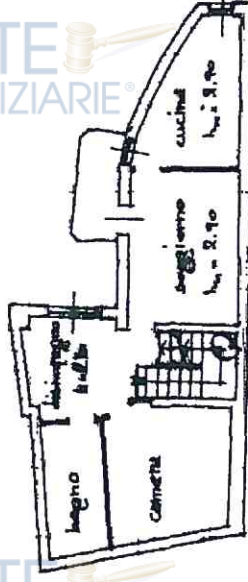
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

Foglio 11
Mappale 960
sub 2

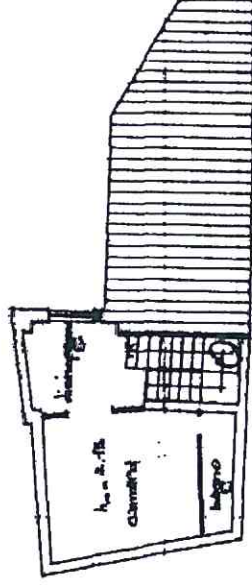
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



Scala di 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

10 MAR 1988

PROT. N°

12993

Completata dal ingegnere Giovanni Valle

Iscritto all'Albo degli ingegneri

della Provincia di BERGAMO

DATA 06.05.1986

Firma: Giovanni Valle

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/05/1986 - Data: 03/07/2024 -

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO
F. 1/3. rev. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CENATE SOPRA Via D. AMBROGIO 27

Ditta LOUJI RICCARDO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

Foglio 11
Mappale 960
sub. 3

PIANO TERZA

autonimica
A. 1.15

ORIENTAMENTO



Scala di 1:300

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 10 MAG 1986

PROT. N° 12993

Completato dal ingegnere GIOVANNI VALLE
(Firma e cognome del redattore)

Incaricato dall'Albo degli ingegneri
della Provincia di BERGAMO

DATA 08.05.1986
Firma: GIOVANNI VALLE

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/05/1986 - Data: 03/07/2024

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

U. A. 7/2/2000



ASTE GIUDIZIARIE

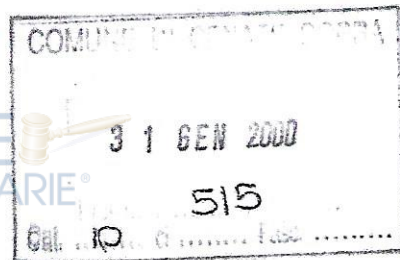


Al Sig. Responsabile dell'Ufficio Tecnico
del Comune di Cenate Sopra (BG)

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

(ex art. 2 comma 60 della Legge 23 Dicembre 1996 n.ro 662 e succ. modifiche ed integrazioni)

File: Modello1



Il sottoscritto **Riccardo Lonni**

residente in **Cenate Sopra (BG)** in
Via **Sant'Ambrogio** n. **27**, codice fiscale
LNN RCR 56CO5C4560, in qualità

di

☒ proprietario

☐ affittuario

☐ (altro titolo)

del fabbricato / appartamento destinato ad uso **di civile abitazione**
ubicato in Via **sant'Ambrogio**
n. **27** piano **T/1°/2°** ed identificato
catastralmente al N.C.T. / N.C.E.U. al foglio n. **11** mappale n. **960**
sub. **/**

DENUNCIA

ai sensi e per gli effetti della Legge in oggetto :

Di dare inizio, trascorsi 20 giorni dalla presentazione all' Ufficio Protocollo della presente denuncia, alla esecuzione di interventi edilizi sul / fabbricato / appartamento di cui sopra;

- che la progettazione dei lavori di cui trattasi è stata affidata al Geom.

Gianfranco Zanga, con studio
tecnico in **Albano Sant'Alessandro**

Via **Dante Alighieri** n. **15** tel.

035 / **583202**;

- che la direzione dei lavori è stata assunta dall' Ing. / Arch. / Geom. lo stesso.....

con studio tecnico in

Via n.

tel. /

- che l' esecuzione delle opere avverrà in economia diretta.....

con sede in

Via n.

tel. /

DICHIARA

- che gli interventi previsti in esecuzione ed illustrati dalla relazione tecnica cui segue sono ricompresi nella casistica dell' art. 2 comma 60 della Legge 662/96 e successive modifiche ed integrazioni.

Segue la prescritta dettagliata relazione prevista dalla disposizione di legge in oggetto, redatta dal professionista abilitato alla progettazione sopra menzionato che assevera la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

IL DICHIARANTE

Louini Riccardo.....
(firma leggibile per esteso)

.....Cenate Sopra....., li20 gennaio 2000.....

ASTE GIUDIZIARIE® *****

ASTE GIUDIZIARIE®

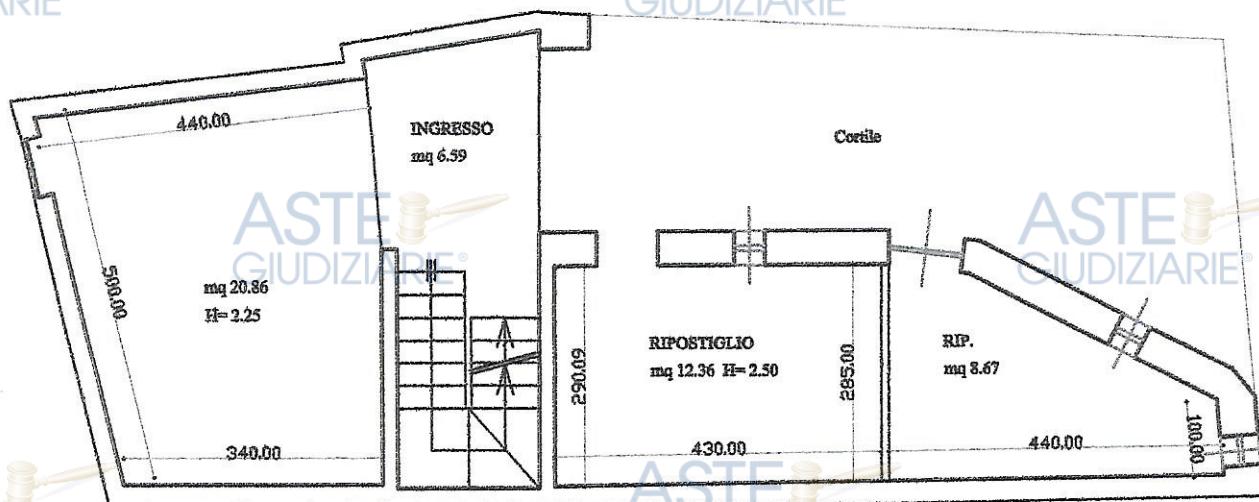
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

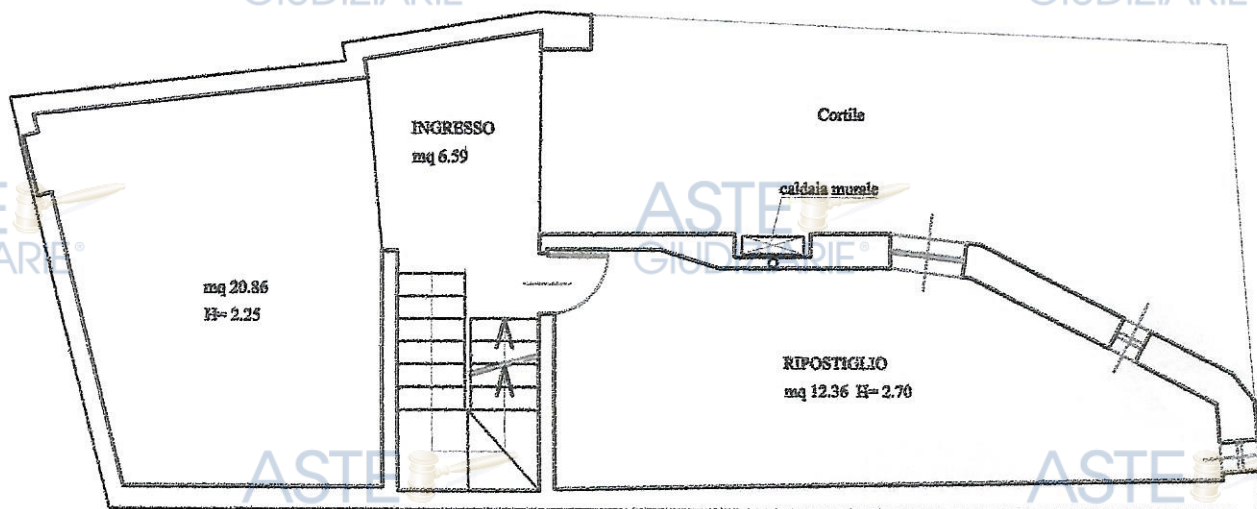
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA stato di fatto



PIANO TERRA progetto



COMMITTENTE : **Sig. RICCARDO LONNI**

CANTIERE : *Cenate Sopra (BG)
via sant'Ambrogio 27*

PROGETTO : *Opere di manutenzione straord.
adeguamento igienico-tecnologico*

OGGETTO : *Piante dell'edificio*

POSIZIONE
file lonni riccardo

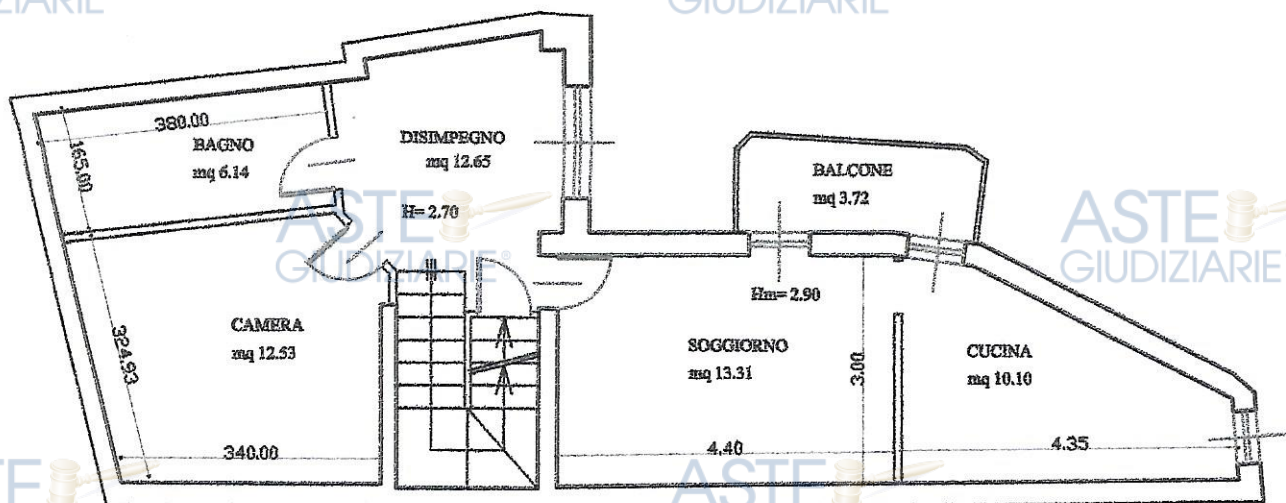
TAVOLA : *unica* SCALA : *100*

DATA
20 gennaio 2000

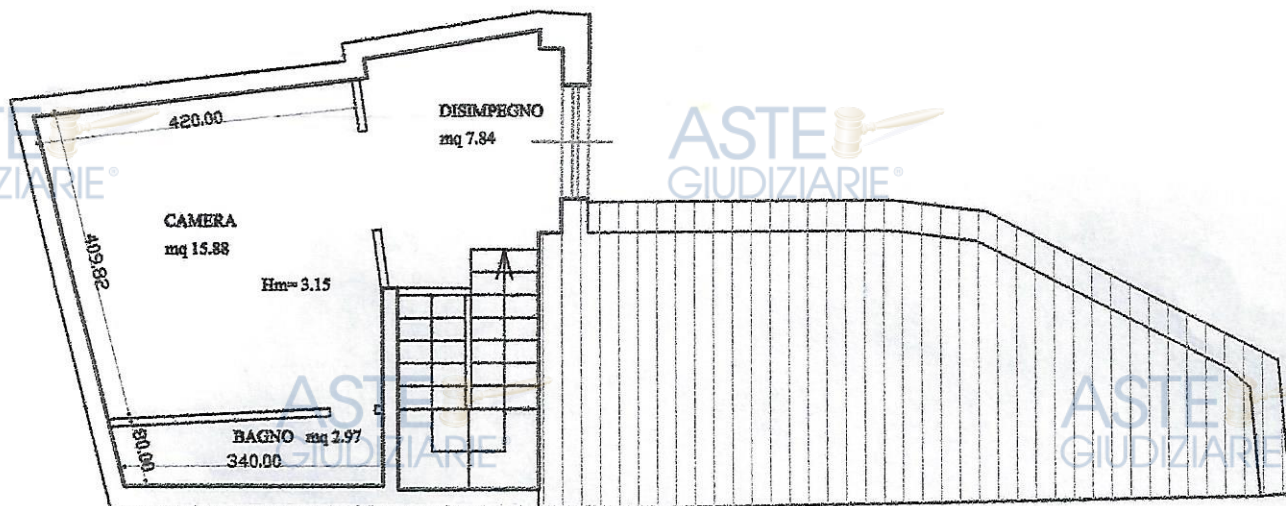
AGGIORNAMENTO

DISEGNATO
geom. Ivan Carnozzi

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO





Geometra Pulcini Franco

Via Gaverini, 2

24060 Cenate Sopra

Bergamo

Telefono 035 / 956435

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al signor sindaco del comune di Cenate Sopra

OGGETTO : Interventi, in ambito edilizio, ex art.2 comma 60 della Legge 23.12.96 n° 662

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

(VARIANTE)

Aut. P.E. 4/2000



Il sottoscrittoLONNI RICCARDO.....

residente in....Cenate Sopra..... via S.AMBROGIO..... n° ...27.....

avente per codice fiscale LNNRCR56C05C456O..... in qualita' di

☒ proprietario

☐ superficiario

☐ usufruttuario

☐ titolare del diritto reale di uso

☐ titolare del diritto reale di abitazione

☐ titolare del diritto reale di servitu'

☐ affittuario

☐ altro titolo.....

del fabbricato/ destinato ad uso diabitazione.....

ubicato a Cenate Sopra via ..S.AMBROGIO .. n° ...27.....

al piano..T.... ed identificato al C.T. al foglio n° 11 . mappale n°960.....

subalterno n° .. / ..

DENUNCIA

ai sensi e per gli effetti della Legge in oggetto :

- di dare inizio, trascorsi 20 giorni dalla presentazione all'ufficio Protocollo della presente denuncia, alla esecuzione di interventi edilizi sul terreno di cui sopra;

-che la progettazione dei lavori di cui trattasi è stata affidata al Geom.PULCINI FRANCO

con studio tecnico in Cenate Sopra via Gaverini 2 , tel. 035/956435

-che la direzione dei lavori è stata assunta dallo stesso Geometra PULCINI FRANCO

-che l'esecuzione delle opere è stata affidata all'impresa.....lavori in economia.....

con sede in via n°

tel. iscritto all'albo delle imprese

DICHIARA

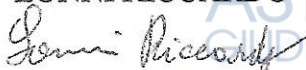
-che gli interventi previsti in esecuzione ed illustrati dalla relazione tecnica cui segue, sono ricompresi nella casistica dell'art.2 comma 60 della Legge 662/96.

Segue la prescritta dettagliata relazione prevista dalla disposizione di Legge in oggetto, redatta dal professionista abilitato alla progettazione sopra menzionato che assevera la conformità' delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonche' il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igieniche sanitarie.

Cenate Sopra li ..19.01.2002..

I dichiaranti

LONNI RICCARDO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

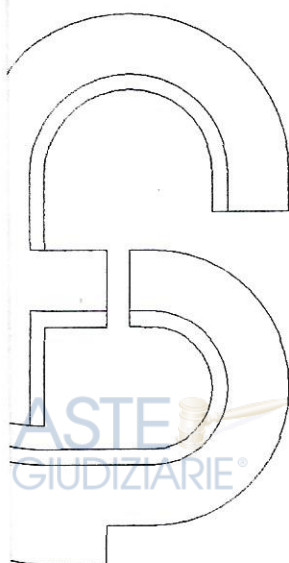
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



STUDIO TECNICO
GEOMETRA
ANCO PULCINI

COMUNE	CENATE SOPRA
PROPRIETA	LONNI RICCARDO
PROGETTO	VARIANTE D.I.A.
ELABORATO	PIANTE PIANO TERRA
1	scala 1:100 (stato di fatto) (stato di progetto) (stato finale)
data 23.01.2002	

TIMBRO E
FIRMA

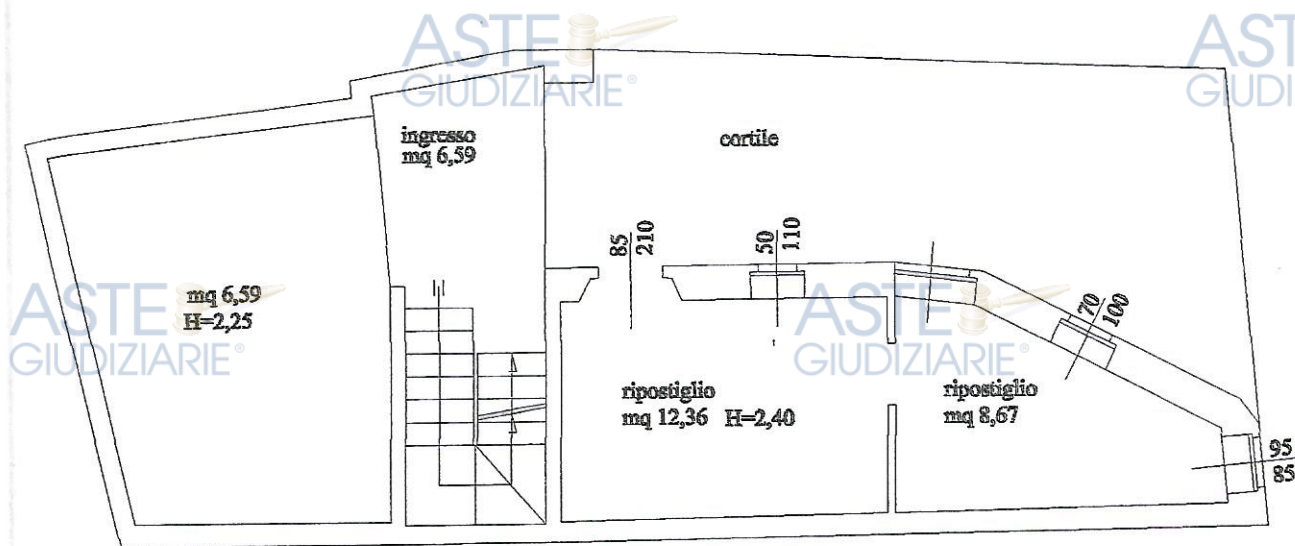
ASTE
GIUDIZIARIE®

via Gaverini 2- Cenate Sopra Bg- tel 035 956435

PIANTA PIANO TERRA

stato di fatto

scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA

stato di progetto DIA

antecedente

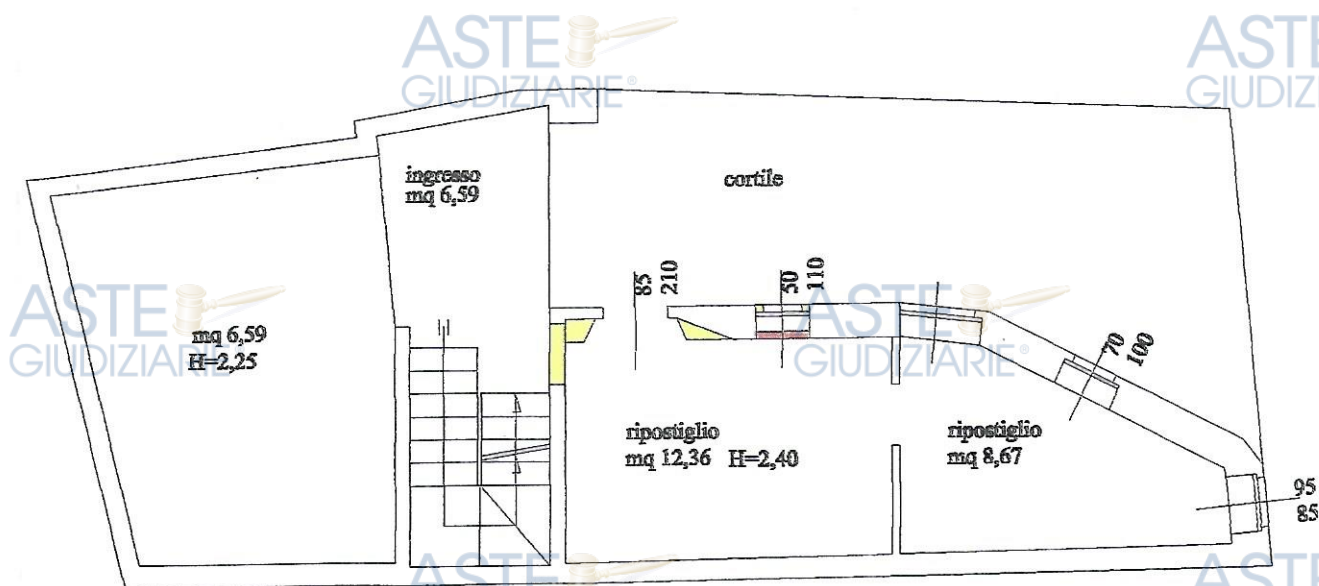
scala 1:100



costruzioni previste non realizzate



demolizioni previste non realizzate



PIANTA PIANO TERRA

stato di progetto DLA

attuale

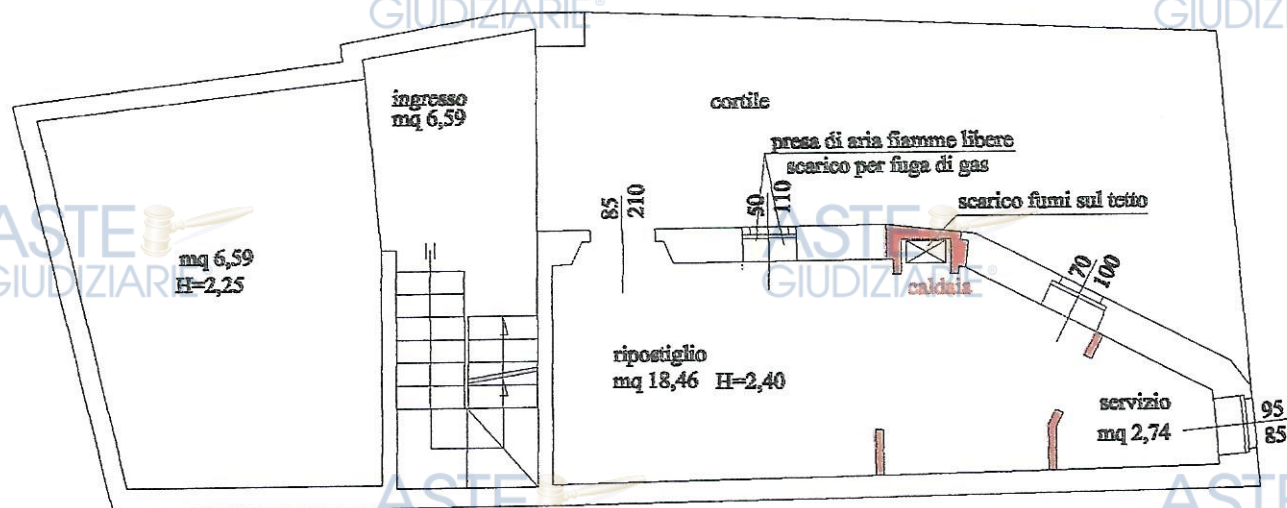
scala 1:100



nuove costruzioni



nuove demolizioni



PIANTA PIANO TERRA

stato finale

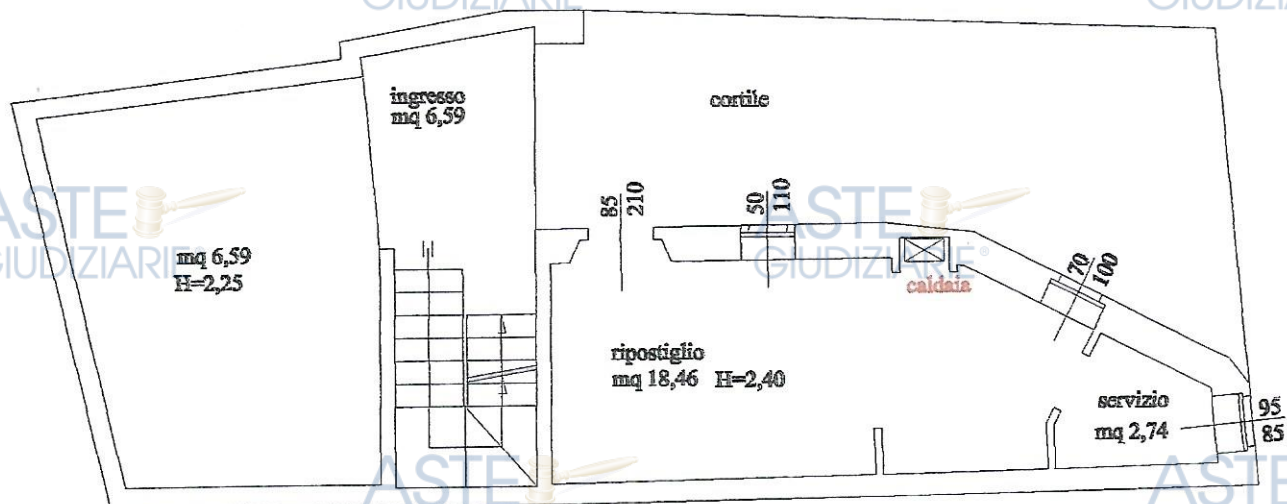
scala 1:100



nuove costruzioni



nuove demolizioni



ASTE
GIUDIZIARIE®

19/07

[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE di CENATE SOPRA
Provincia di Bergamo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico

PASINETTI Geom. MICHELE

Via Antonio Locatelli, 6 - Cenate Sotto (Bg)

Tel./fax 035/4250746 E-mail: geopasinettim@virgilio.it

Tavola n.

1

Committente

LONNI RICCARDO GIUSEPPE
VEDOVATI FABIANA

Via Sant'Ambrogio, 27 - Cenate Sopra (Bg)

Scala

1:100
1:2000

Progetto

RIFACIMENTO FACCIATE - RICHIESTA COLORE

Via Sant'Ambrogio, 27 - Cenate Sopra (Bg)

Oggetto

Estratti - Planimetria Generale
Piante - Doc. fotografica

DATA

Aprile 2007

AGG.

FILE

LR-APP-PIA.dwg

REP.

2007-33

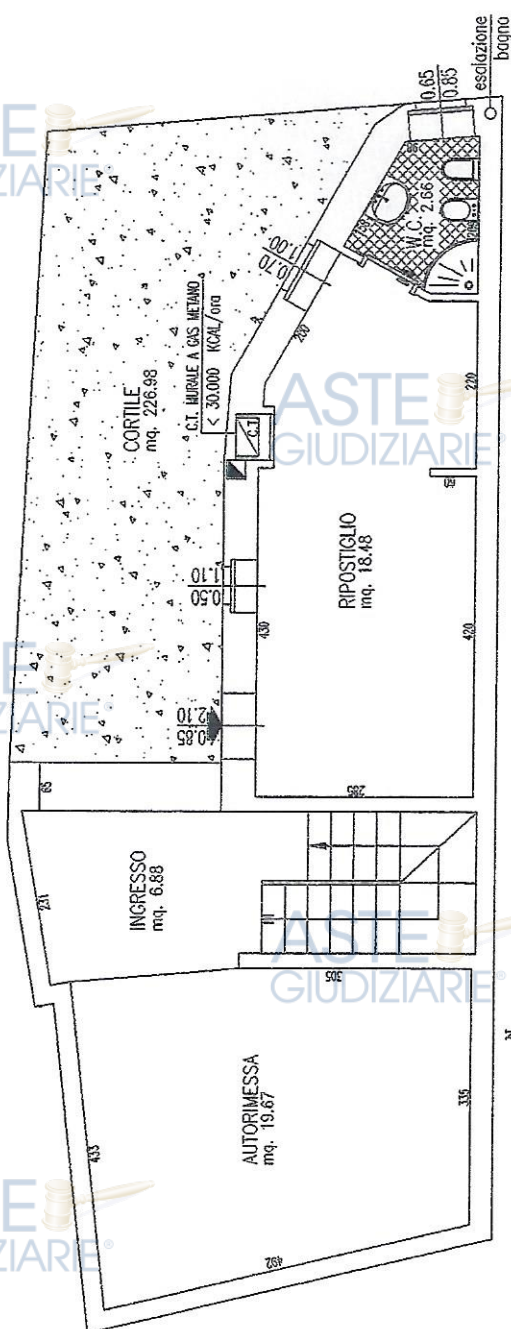
Progettista

[Handwritten signature]

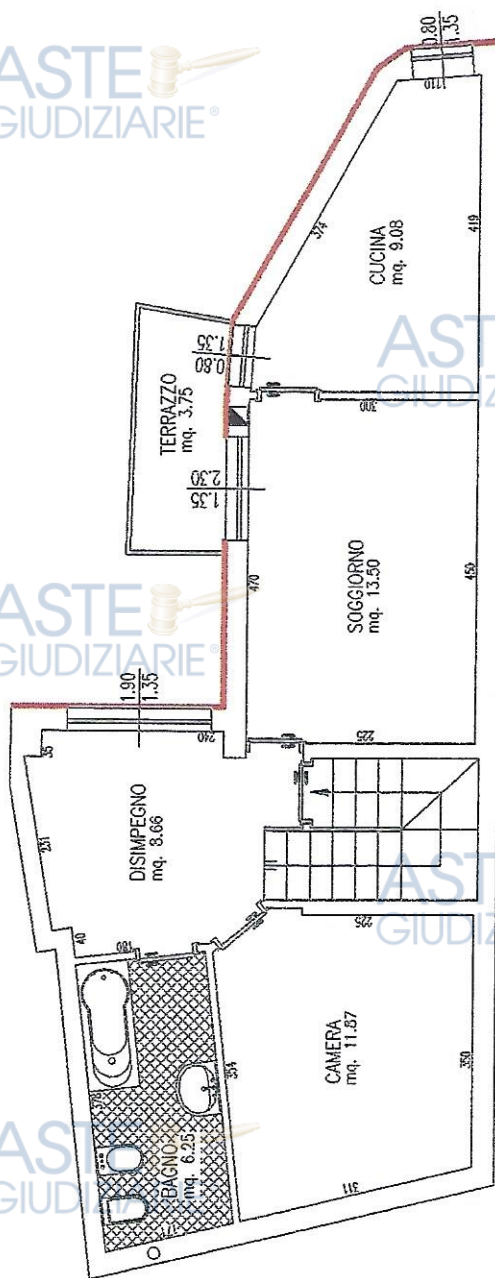
Committente

[Handwritten signature: Riccardo Giuseppe Lanni]
[Handwritten signature: Fabiana Vedovati]

STATO DI FATTO

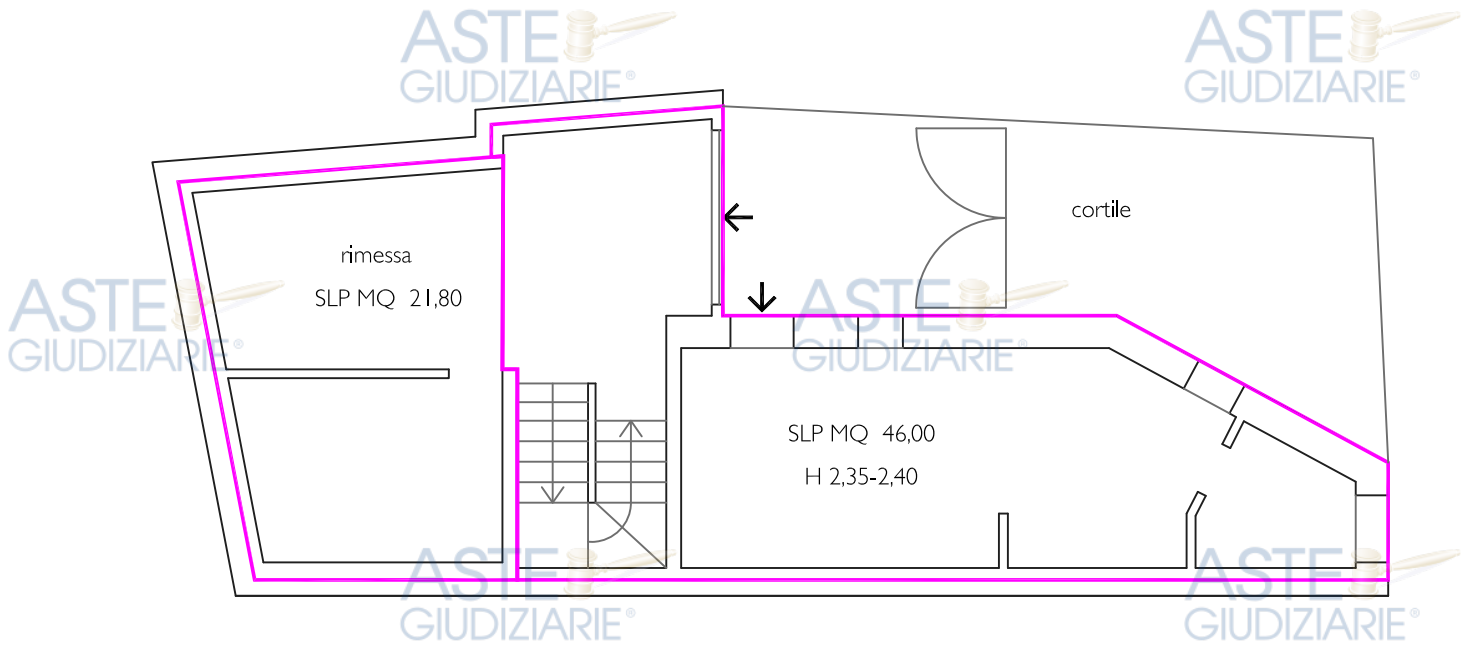


PIANTA PIANO TERRA

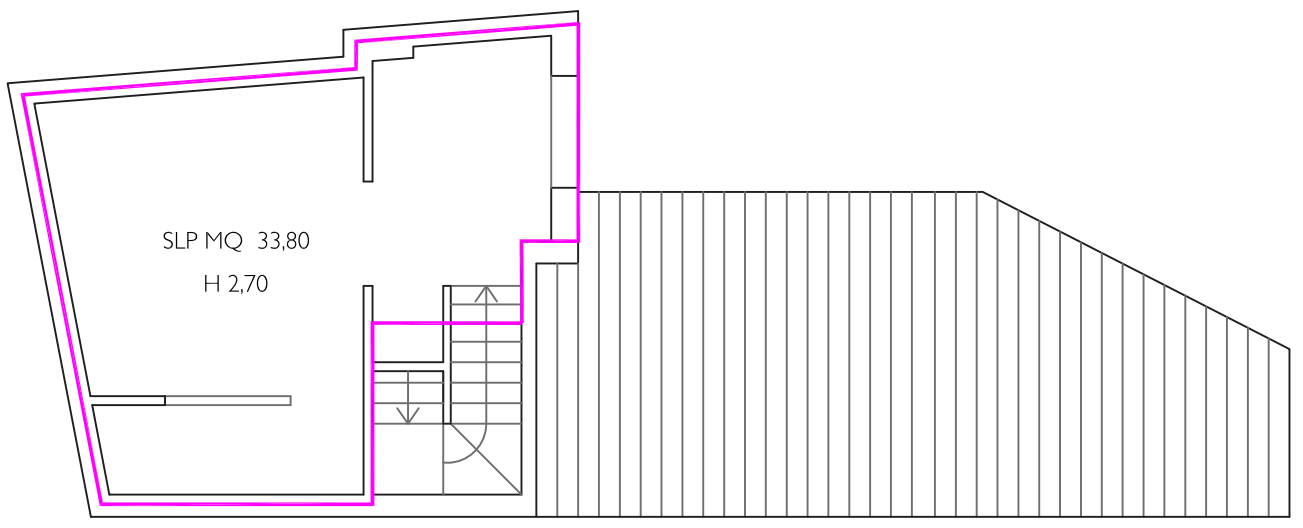


PIANTA PIANO PRIMO

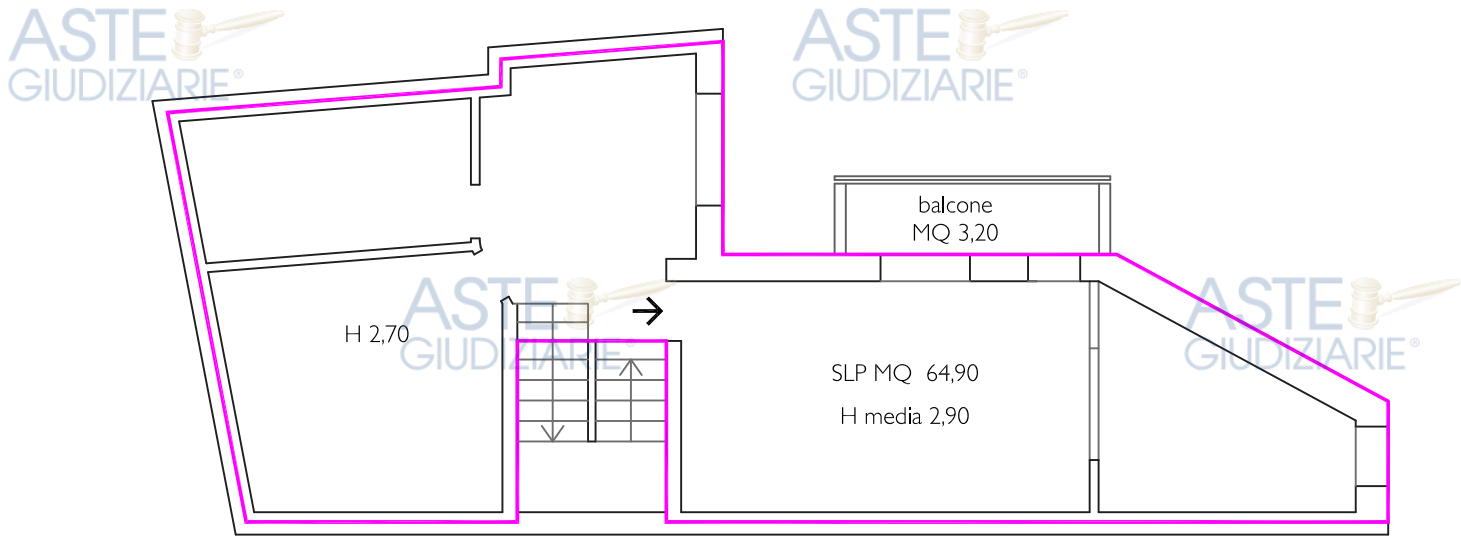




PIANO TERRA



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

ASTE
GIUDIZIARIE®



11

ASTE
GIUDIZIARIE®



12

ASTE
GIUDIZIARIE®



13

ASTE
GIUDIZIARIE®

BALCONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



14



15



16



17



18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®