



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 236/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Claudio Fontanella
Codice fiscale: FNTCLD63D02C730Y
Studio in: Via Della Pace 11 - 24040 VERDELLINO
Telefono: 035 752346
Fax: 035 752346
Email: fontanellaclaudio36@gmail.com
Pec: claudio.fontanella@archiworldpec.it



INDICE

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON CANTINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26	5
Corpo: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26	6
Corpo: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47	10
3. PRATICHE EDILIZIE	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26	13
Corpo: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	14
Corpo: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26	14
Corpo: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26	16
Corpo: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
Corpo: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26	17
Corpo: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26	19
Corpo: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	21
Corpo: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26	21
Corpo: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	22
11. STATO DI POSSESSO	22
Corpo: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26	22

Corpo: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 4722

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO23

Criterio di stima.....23

Fonti d'informazione24

Valutazione corpi24

Adeguamenti e correzioni della stima25

Prezzo base d'asta del lotto.....26



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-10-2025 alle 10:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Claudio Fontanella
Data nomina: 16-06-2025
Data giuramento: 18-06-2025
Data sopralluogo: 02-07-2025

Cronologia operazioni peritali: 1) RICEVIMENTO INCARICO 2) INVIO GIURAMENTO ALLA CANCELLERIA 3) CONTATTO CON CUSTODE 4) EFFETTUAZIONE DEL SOPRALLUOGO CONGIUNTO PERITO - CUSTODE 5) ACCESSO AI PUBBLICI UFFICI PER REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE 6) REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E SUOI ALLEGATI 7) INVIO ALLA CANCELLERIA 8) INVIO ALLE PARTI DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO



Beni in **Fiorano Al Serio (BG)**
LARGO GARIBALDI 2



Lotto: 001 - ABITAZIONE CON CANTINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in LARGO GARIBALDI 2

Note: Unità immobiliari site in Comune di Fiorano al Serio (BG) Largo Garibaldi n.2, censite al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 4, particella 69, sub 26 (A2 - Abitazione di tipo civile)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS Proprietà per 1/1, foglio 4, particella 69, subalterno 26, indirizzo LARGO G. GARIBALDI n.2, piano 1, comune D606, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 VANI, superficie 106, rendita € 348.61

Derivante da: Atto del 28/09/2023 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 11024 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38598.1/2023 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 16/10/2023 e DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/08/2025 Pra-tica n. BG0217155 in atti dal 11/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3551773.11/08/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 217155.1/2025) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): SULL'ATTO NOTARILE NON SI RILEVANO I MILLESIMI SPETTANTI ALLA UNITA' IMMOBILIARE IN QUESTIONE MA DA RIPARTI DELLE SPESE CONDOMINIALI FORNITI DALL'AMMINISTRATORE PRO TEMPORE SI RILEVANO 59.75 MILLESIMI RIGUARDANTI L'ABITAZIONE E CANTINA

Confini: prospetto su Largo Garibaldi, altri appartamenti di proprietà di terzi, vano scala comune

Identificativo corpo: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in LARGO GARIBALDI 2

Note: Unità immobiliari site in Comune di Fiorano al Serio (BG) Largo Garibaldi n.2, censite al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 4, particella 69, sub 47 (C2 – Magazzini e locali di deposito)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS Proprieta' per 1/1, foglio 4, particella 69, subalterno 47, indirizzo LARGO G. GARIBALDI n.2, piano S1, comune D606, categoria C/2, classe 1, consistenza 11 MQ, superficie 11 MQ, rendita € 17.66

Derivante da: Atto del 28/09/2023 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 11024 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38598.1/2023 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 16/10/2023

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): SULL'ATTO NOTARILE NON SI RILEVANO I MILLESIMI SPETTANTI ALLA UNITA' IMMOBILIARE IN QUSTIONE MA DA RIPARTI DELLE SPESE CONDOMINIALI FORNITI DALL'AMMINISTRATORE PRO TEMPORE SI RILEVANO 59.75 MILLESIMI RIGUARDANTI L'ABITAZIONE E CANTINA

Confini: corridoio d'accesso, altre cantine di proprietà di terzi, muro perimetrale.

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

TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE POSTA IN CONTESTO CONDOMINIALE RESIDENZIALE IN ZONA TRANQUILLA E CENTRALE DEL COMUNE DI FIORANO AL SERIO. L'ABITAZIONE E' POSTA AL PIANO PRIMO CON AFFACCIO SU LARGO GARIBALDI ED E' IN PROSSIMITA' DELLA CHIESA LOCALE. ACCOMPAGNA L'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE DI TRE AMPI LOCALI, CUCINA ABITABILE, BAGNO E RIPOSTIGLIO, UNA CANTINA POSTA A PIANO INTERRATO.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: GAZZANIGA, ALBINO, BERGAMO.

Attrazioni paesaggistiche: Comune di montagna, di probabili origini alto-medievali, che mostra un quadro economico alquanto florido, con una buona presenza dell'industria. I fioranesi hanno un indice di vecchiezza nella media e .

Attrazioni storiche: Citata per la prima volta in un documento della metà del IX secolo, come Vico Floriano, potrebbe derivare la prima parte del toponimo dal nome latino di persona FLORIUS, con il suffisso -anus, o dagli.

Principali collegamenti pubblici: COLLEGAMENTO CON BUS DI LINEA 500 M, DA ALBINO TROVIAMO IL COLLEGAMENTO CON BERGAMO TRA

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26**

TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE POSTA IN CONTESTO CONDOMINIALE RESIDENZIALE IN ZONA TRANQUILLA E CENTRALE DEL COMUNE DI FIORANO AL SERIO. L'ABITAZIONE E' POSTA AL PIANO PRIMO CON AFFACCIO SU LARGO GARIBALDI ED E' IN PROSSIMITA' DELLA CHIESA LOCALE. L'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE E' COMPOSTA DA TRE AMPI LOCALI, CUCINA ABITABILE, BAGNO E RIPOSTIGLIO.

Superficie complessiva di circa mq **106,00**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1962

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

L'unità immobiliare è identificata con il numero: CIVICO 2 DI LARGO GARIBALDI; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: ESTERNAMENTE E LE PARTI COMUNI SI PRESENTANO CON UNO SCARSO GRADO DI MANUTENZIONE GENERALE

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica e parquet condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: PORTONCINO DI SICUREZZA condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	condizioni: sufficienti conformità: NON RILEVABILE
<i>Ascensore</i>	tipologia: a fune condominiale condizioni: sufficienti conformità: PRESSO AMMINISTRATORE DELLO STABILE
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: NON REPERIBILE
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: PRIVO DI CERTIFICAZIONE
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: PRIVO DI CERTIFICAZIONE
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: PRIVO DI CERTIFICAZIONE
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo

	alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti conformità: PRIVO DI CERTIFICAZIONE
--	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	24 KW CIRCA
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	DA VISURA CURIT RISULTA: TARGA Codice Impianto (targa) P11H874914640103 La targa selezionata non e' associata a nessun impianto,contatta il tuo manutentore
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	SI
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00
Collaudo ISPESL	IN DATA 05/05/2003
Note ascensori montacarichi	VERIFICA PERIODICA IN DATA 11-04-2025
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



IL LOCALE CUCINA



IL SOGGIORNO



IL BAGNO



LA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE



LA SECONDA CAMERA PER I RAGAZZI

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47**

TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE POSTA IN CONTESTO CONDOMINIALE RESIDENZIALE IN ZONA TRANQUILLA E CENTRALE DEL COMUNE DI FIORANO AL SERIO. LA CANTINA E' POSTA AL PIANO INTERRATO. LA CANTINA E' POSTA AL PIANO INTERRATO, SI ACCEDE DA DISIMPEGNO COMUNE ED E' COMPOSTA DA UNICO LOCALE

Superficie complessiva di circa mq **11,00**

E' posto al piano: INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 1962

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

L'unità immobiliare è identificata con il numero: CIVICO 2 DI LARGO GARIBALDI; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: ESTERNAMENTE E LE PARTI COMUNI SI PRESENTANO CON UNO SCARSO GRADO DI MANUTENZIONE GENERALE

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: LAMIERA ZINCATA condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00
Collaudo ISPESL	IN DATA 05/05/2003
Note ascensori montacarichi	VERIFICA PERIODICA IN DATA 11-04-2025 E NON RAGGIUNGE LE PARTI COMUNI DELLE CANTINE
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



LA SCALA DI ACCESSO AL PIANO INTERRATO



LA PORTA CHE CONDUCE AL DISIMPEGNO CANTINE



IL DISIMPEGNO CANTINE E SULLA SINISTRA LA CANTINA IN ESECUZIONE



INTERNO DELLA CANTINA ESECUTATA

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **LARGO GARIBALDI 2**

Numero pratica: 285/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/09/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 06/10/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/04/1964 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **LARGO GARIBALDI 2**

Numero pratica: 1710/1990

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per lavori: MODIFICHE ESTERNE FABBRICATO ESISTENTE PER FORMAZIONE LOCALE C.T.
 Oggetto: OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
 Presentazione in data 23/07/1990 al n. di prot.
 Rilascio in data 25/09/1990 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26

Abitazione di tipo civile [A2] sito in LARGO GARIBALDI 2

Numero pratica: 1454/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: OPERE INTERNE ART. 26 L.N. 47/85

Per lavori: OPERE INTERNE

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 24/05/1994 al n. di prot. 1454

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in LARGO GARIBALDI 2

Numero pratica: 285/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/09/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 06/10/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/04/1964 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in LARGO GARIBALDI 2

Numero pratica: 1710/1990

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per lavori: MODIFICHE ESTERNE FABBRICATO ESISTENTE PER FORMAZIONE LOCALE C.T.

Oggetto: OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 23/07/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 25/09/1990 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in LARGO GARIBALDI 2

Numero pratica: 1454/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: OPERE INTERNE ART. 26 L.N. 47/85

Per lavori: OPERE INTERNE

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 24/05/1994 al n. di prot. 1454

Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in LARGO GARIBALDI 2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LO STATO DI FATTO RISULTA NON CONFORME ALL'ULTIMA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA OPERE INTERNE ART. 26 47/85 PROT.1454 DEL 24/05/1994

Regolarizzabili mediante: CILA POSTUMA

Descrizione delle opere da aggiornare: FORMAZIONE DEL TAVOLATO DIVISORIO PER IL LOCALE CUCINA E PICCOLA SPALLA ALL'INGRESSO, DEMOLIZIONE DI PICCOLO TAVOLATO E PARETE DIVISORIA CON PORTA DI ACCESSO AL DISIMPEGNO NOTTE

Oneri di regolarizzazione

PRATICA EDILIZIA	€ 1.500,00
SANZIONE	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: LO STATO DI FATTO RISULTA NON CONFORME ALL'ULTIMA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA OPERE INTERNE
ART. 26 47/85 PROT.1454 DEL 24/05/1994

Identificativo corpo: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in LARGO GARIBALDI 2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LO STATO DI FATTO RISULTA NON CONFORME ALLA LICENZA DI COSTRUZIONE 286 DEL 1962 MA VIENE RIPORTATA LA SITUAZIONE ATTUALE NELLA AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROT. 1710 DEL 25/09/1990. SI RITIENE SIA OPPORTUNO ESEGUIRE UNA SCIA IN SANATORIA A COLLEGAMENTO DELLE SITUAZIONI RIPORTATE IN LICENZA DI COSTRUZIONE E AUTORIZZAZIONE PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER FORMAZIONE LOCALE CALDAIA PROT. 1710 DEL 1990

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: SITUAZIONE ANTE E POST RELATIVA AL PIANO INTERRATO

PRATICA EDILIZIA VALUTATA IN URBANISTICA	€ 0,00
SANZIONE VALUTATA IN URBANISTICA	€ 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: LO STATO DI FATTO RISULTA NON CONFORME ALL'ULTIMA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA OPERE INTERNE
ART. 26 47/85 PROT.1454 DEL 24/05/1994

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in LARGO GARIBALDI 2

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n.3 DEL 14/04/2025
Zona omogenea:	AMBITO DI ANTICA FORMAZIONE - EDIFICI INTERESSATI DA INTERVENTI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI ESTRANEI E IN CONTRASTO CON I CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO P
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLI 21 - 22 - 23 - 24 - 25
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N. 3 DEL 28/02/2012
Ambito:	AMBITO DI ANTICA FORMAZIONE - EDIFICI INTERESSATI DA INTERVENTI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI ESTRANEI E IN CONTRASTO CON I CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLI 21 - 22 - 23 - 24 - 25
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:	CENTRO STORICO

Rapporto di copertura:	STATO DI FATTO
Altezza massima ammessa:	STATO DI FATTO
Volume massimo ammesso:	STATO DI FATTO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'UNITA' IMMOBILIARE IN ESECUZIONE RISULTA CONFORME URBANISTICAMENTE. LE PARTI COMUNI DEL PIANO INTERRATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE RISULTANO CONFORMI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO, HANNO PERÒ UNA DESTINAZIONE D'USO E DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA COMPATIBILI MA DIFFORMI DALL'AUTORIZZATO E PERTANTO NON SONO CONFORMI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO. QUANTO ASSOCIATO ALLE PARTI COMUNI ANDRÀ TRATTATO SEPARATAMENTE RISPETTO A QUANTO RIGUARDA LA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO E LE PROBLEMATICHE ANDRANNO RISOLTE CONDOMINIALMENTE. LE QUOTE ESPOSTE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE SONO PERTANTO CALIBRATI SULLA BASE DEI MILLESIMI DI PROPORTE' DI COMPETENZA.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: PIANO INTERRATO: DESTINAZIONE D'USO E DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA COMPATIBILI MA DIFFORMI DALL'AUTORIZZATO E DA AGGIORNARE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO

Oneri di regolarizzazione	
PRATICA EDILIZIA	€ 500,00
SANZIONI	€ 50,00
Totale oneri: € 550,00	

Note: La sanzione può variare da un minimo di 516 euro a un massimo di 5.164 euro. Dai colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico comunale si ritiene che si possa applicare il minimo stabilito dalla norma.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Identificativo corpo: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in LARGO GARIBALDI 2

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n.3 DEL 14/04/2025
Zona omogenea:	AMBITO DI ANTICA FORMAZIONE - EDIFICI INTERESSATI DA INTERVENTI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI ESTRANEI E IN CONTRASTO CON I CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO P
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLI 21 - 22 - 23 - 24 - 25
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N. 3 DEL 28/02/2012
Ambito:	AMBITO DI ANTICA FORMAZIONE - EDIFICI INTERESSATI DA INTERVENTI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI ESTRANEI E IN CONTRASTO CON I CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLI 21 - 22 - 23 - 24 - 25
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:	CENTRO STORICO
Rapporto di copertura:	STATO DI FATTO
Altezza massima ammessa:	STATO DI FATTO

Volume massimo ammesso:	STATO DI FATTO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'UNITA' IMMOBILIARE IN ESECUZIONE RISULTA CONFORME URBANISTICAMENTE. LE PARTI COMUNI DEL PIANO INTERRATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE RISULTANO CONFORMI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO, HANNO PERO' UNA DESTINAZIONE D'USO E DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA COMPATIBILI MA DIFFORMI DALL'AUTORIZZATO E PERTANTO NON SONO CONFORMI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO. QUANTO ASSOCIATO ALLE PARTI COMUNI ANDRA' TRATTATO SEPARATAMENTE RISPETTO A QUANTO RIGUARDA LA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO E LE PROBLEMATICHE ANDRANNO RISOLTE CONDOMINIALMENTE. LE QUOTE ESPOSTE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE SONO PERTANTO CALIBRATI SULLA BASE DEI MILLESIMI DI PROPORETA' DI COMPETENZA.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: PIANO INTERRATO: DESTINAZIONE D'USO E DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA COMPATIBILI MA DIFFORMI DALL'AUTORIZZATO E DA AGGIORNARE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO

PRATICA EDILIZIA già valutata con abitazione	€ 0,00
SANZIONI già valutate con abitazione	€ 0,00

Note: La sanzione può variare da un minimo di 516 euro a un massimo di 5.164 euro. Dai colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico comunale si ritiene che si possa applicare il minimo stabilito dalla norma.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in LARGO GARIBALDI 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'IMMOBILE ALLO STATO DI FATTO NON E' CORRETTAMENTE RAPPRESENTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE. SI E' OPERATA PERTANTO LA SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA PER CORRETTAMENTE RAPPRESENTARE L'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE

Regolarizzabili mediante: SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA

Descrizione delle opere da aggiornare: DEMOLIZIONE DI ALCUNI TAVOLATI INTERNI CHE HANNO PORTATO ALLA SOPPRESSIONE DI UN LOCALE IN FAVORE DI AMPLIAMENTO DEL LOCALE CUCINA E SOGGIORNO

VARIAZIONE CATASTALE	€ 0,00
IMPOSTE CATASTALI	€ 0,00

Note: LA VARIAZIONE CATASTALE E' STATA ESEGUITA DAL SOTTOSCRITTO CTU E LE SPESE PER LA VARIAZIONE CATASTALE E RELATIVE IMPOSTE SONO STATE INSERITE NELLA PARCELLA E PERTANTO RIENTRERANNO NELLA DEFINIZIONE DEL CREDITO DEL CREDITORE PROCEDENTE.

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

Identificativo corpo: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in LARGO GARIBALDI 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **18/05/1994**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/05/1994 al 27/06/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/06/2003 al 13/08/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/08/2018 al 05/02/2020. In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/02/2020 al 28/09/2023. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/09/2023 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **18/05/1994**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/05/1994 al 27/06/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/06/2003 al 13/08/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/08/2018 al 05/02/2020. In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/02/2020 al 28/09/2023. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/09/2023 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47

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

Ipoteca legale cancellata il a favore di contro ; Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99; A rogito di OMISSIS in data 02/11/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/11/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 9.972,26; Importo capitale: € 4.986,13.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 08/10/2010 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 12/04/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/04/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 64.000,00; Importo capitale: € 32.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di

OMISSIS in data 12/04/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/04/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 510.000,00; Importo capitale: € 255.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; A rogito di OMISSIS in data 12/04/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/04/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 13/04/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 14.400,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere:

1) ANNOTAZIONE del 07/01/2019 - Registro Particolare 51 Registro Generale 788 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 66/18 del 13/08/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2821 del 2012

2) ANNOTAZIONE del 07/01/2019 - Registro Particolare 52 Registro Generale 789 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 66/18 del 13/08/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2822 del 2012

3) ANNOTAZIONE del 07/01/2019 - Registro Particolare 53 Registro Generale 790 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 66/18 del 13/08/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2823 del 2012

4) ANNOTAZIONE del 07/01/2019 - Registro Particolare 54 Registro Generale 791 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 66/18 del 13/08/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2226 del 2015

5) ANNOTAZIONE del 07/01/2019 - Registro Particolare 55 Registro Generale 792 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 66/18 del 13/08/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 21160 del 2015.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 28/09/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 16/10/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 176.000,00; Importo capitale: € 88.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 12/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/05/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale cancellata il a favore di contro ; Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99; A rogito di OMISSIS in data 02/11/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/11/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 9.972,26; Importo capitale: € 4.986,13.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 08/10/2010 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 12/04/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/04/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 64.000,00; Importo capitale:

€ 32.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 12/04/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/04/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 510.000,00; Importo capitale: € 255.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; A rogito di OMISSIS in data 12/04/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/04/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 13/04/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 14.400,00.

- Altra limitazione:

- 1) ANNOTAZIONE del 07/01/2019 - Registro Particolare 51 Registro Generale 788 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 66/18 del 13/08/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2821 del 2012
- 2) ANNOTAZIONE del 07/01/2019 - Registro Particolare 52 Registro Generale 789 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 66/18 del 13/08/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2822 del 2012
- 3) ANNOTAZIONE del 07/01/2019 - Registro Particolare 53 Registro Generale 790 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 66/18 del 13/08/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2823 del 2012
- 4) ANNOTAZIONE del 07/01/2019 - Registro Particolare 54 Registro Generale 791 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 66/18 del 13/08/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2226 del 2015
- 5) ANNOTAZIONE del 07/01/2019 - Registro Particolare 55 Registro Generale 792 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 66/18 del 13/08/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 21160 del 2015.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 28/09/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 16/10/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 176.000,00; Importo capitale: € 88.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 12/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/05/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fiorano Al Serio (BG), LARGO GARIBALDI 2

DALLE VISURE CONDOTTE NON RISULTA CHE i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Identificativo corpo: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fiorano Al Serio (BG), LARGO GARIBALDI 2

DALLE VISURE CONDOTTE NON RISULTA CHE i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fiorano Al Serio (BG), LARGO GARIBALDI 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.300,00.

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: 2.670,00 EURO + 550.00 EURO. DA INDICAZIONI DELL'AMMINISTRATORE PRO TEMPORE RISULTANO SCADUTE ED INSOLUTE RATE PER 2.670,00 EURO PER LA GESTIONE ORDINARIA OLTRE EURO 550,00 PER SPESE STRAORDINARIE DI INFILTRAZIONI D'ACQUA

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): IL TITOLO DI PROPRIETA' NON RIPORTA I MILLESIMI DI PROPRIETA' MA DALLE TABELLE DI RIPARTO DELLE SPESE CONDOMINIALI EMERGE CHE ALL'UNITA' IMMOBILIARE E CANTINA SONO ATTRIBUITI 59.75 MILLESIMI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'IMMOBILE NON RISULTA ADATTO AI DIVERSAMENTE ABILI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NULLA DA SEGNALRE

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F - EPgl, nren 156.87 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: DALLE VISURE EFFETTUATE PRESSO IL CATASTO ENERGETICO DELLA REGIONE LOMBARDIA E' EMERSO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEPOSITATO PER L'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA SCADENTE IN DATA 30/11/2025 . SI RITIENE QUESTO CERTIFICATO NON AGGIORNATO ALLO STATO ATTUALE IN QUANTO RISULTA OGGI UN RISCALDAMENTO AUTONOMO MENTRE IL CERTIFICATO RIPORTA UNA POTENZIALITA' TERMICA DI 315 kw PROBABILMENTE RIFERITO AL PRECEDENTE IMPIANTO CENTRALIZZATO.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: DALLE RICERCHE EFFETTUATE NON EMERGONO Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: NON SI HA CONOSCENZA DI Cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione. SI SEGNALE CHE L'ACCESSO ALLE PARTI COMUNI INTERRATE, AVVIENE ANCHE DALL'ESTERNO PASSANDO PER IL PIAZZALE / SAGRATO DELLA CHIESA E DALLE RICERCHE NON E' EMERSO ALCUN DOCUMENTO CIRCA UNA EVENTUALE SERVITU' DI PASSO IN FAVORE DEL CONDOMINIO . LE PARTI COMUNI INTERESSATE SONO LE STESSO OGGETTO DI FUTURA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO DA CONDURRE A LIVELLO CONDOMINIALE.

Identificativo corpo: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fiorano Al Serio (BG), LARGO GARIBALDI 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: GIA' VALUTATE PER L'ABITAZIONE 1.300,00.

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: GIA' VALUTATE PER L'ABITAZIONE 2.670,00 EURO + 550.00 EURO. DA INDICAZIONI DELL'AMMINISTRATORE PRO TEMPORE RISULTANO SCADUTE ED INSOLUTE RATE PER 2.670,00 EURO PER LA GESTIONE ORDINARIA OLTRE EURO 550,00 PER SPESE STRAORDINARIE DI INFILTRAZIONI D'ACQUA

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): IL TITOLO DI PROPRIETA' NON RIPORTA I MILLESIMI DI PROPRIETA' MA DALLE TABELLE DI RIPARTO DELLE SPESE CONDOMINIALI EMERGE CHE ALL'UNITA' IMMOBILIARE E CANTINA SONO ATTRIBUITI 59.75 MILLESIMI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'IMMOBILE NON RISULTA ADATTO AI DIVERSAMENTE ABILI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NULLA DA SEGNALRE

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: DALLE RICERCHE EFFETTUATE NON EMERGONO Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: NON SI HA CONOSCENZA DI Cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

SI SEGNALE CHE L'ACCESSO ALLE PARTI COMUNI INTERRATE, AVVIENE ANCHE DALL'ESTERNO PASSANDO PER IL

PIAZZALE / SAGRATO DELLA CHIESA E DALE RICERCHE NON E' EMERSO ALCUN DOCUMENTO CIRCA UNA EVENTUALE SERVITU' DI PASSO IN FAVORE DEL CONDOMINIO . LE PARTI COMUNI INTERESSATE SONO LE STESSE OGGETTO DI FUTURA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO DA CONDURRE A LIVELLO CONDOMINIALE.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	106,00	1,00	106,00
		106,00		106,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2024

Zona: FIORANO AL SERIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Identificativo corpo: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

bili.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
CANTINA	sup lorda di pavimento	11,00	0,10	1,10
		11,00		1,10

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2024

Zona: FIORANO AL SERIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1100

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'IMMOBILE NON RISULTA ULTERIORMENTE DIVISIBILE

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fiorano Al Serio (BG), LARGO GARIBALDI 2****Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/06/2025 per l'importo di euro 3.300,00 con rate a cadenza MENSILE pari a euro 550,00..

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a TREVIGLIO il 30/06/2025 ai nn.002463 - S3T

Tipologia contratto: TEMPORANEO, scadenza 14/12/2025

Data di rilascio: 14/12/2025

Opponibilità ai terzi: NO

IL CONTRATTO E' STATO STIPULATO IN DATA POSTERIORE AL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE : PIGNORAMENTO NOTIFICATO IN DATA 06/05/2025 E CONTRATTO STIPULATO IN DATA 15/06/2025 E REGISTRATO IN DATA 30/06/2025. IL CONTRATTO PERTANTO NON E' OPPONIBILE A TERZI.

Identificativo corpo: CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fiorano Al Serio (BG), LARGO GARIBALDI 2****Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/06/2025 per l'importo di euro 3.300,00 con cadenza bimestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .
Registrato a TREVIGLIO il 30/06/2025 ai nn.002463 - S3T
Tipologia contratto: TEMPORANEO, scadenza 14/12/2025
Data di rilascio: 14/12/2025

Opponibilità ai terzi: NO

IL CONTRATTO E' STATO STIPULATO IN DATA POSTERIORE AL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE : PIGNORAMENTO NOTIFICATO IN DATA 06/05/2025 E CONTRATTO STIPULATO IN DATA 15/06/2025 E REGISTRATO IN DATA 30/06/2025. IL CONTRATTO PERTANTO NON E' OPPONIBILE A TERZI.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

I CRITERI DI STIMA

Per poter indicare il criterio di stima, dobbiamo partire enunciando il : POSTULATO DELLO SCOPO;
Ovvero, uno stesso bene, può presentare contemporaneamente diversi valori ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

- Valore di mercato
- Valore assicurabile
- Valore cauzionale
- Valore di costo
- Valore di investimento
- Valore complementare
- Valore di sostituzione
- Valore di trasformazione
- Valore di liquidazione o vendita forzata

DAL PRINCIPIO DELLO SCOPO NASCONO I CRITERI e L'ESTIMO NE INDICA ALMENO 5:

- VALORE DI MERCATO
- VALORE DI COSTO (DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO)
- VALORE DI TRASFORMAZIONE
- VALORE COMPLEMENTARE
- VALORE DI SOSTITUZIONE

Tra questi, quello più appropriato per la presente trattazione è il VALORE DI MERCATO definito come segue:

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Di seguito meglio definiamo alcuni passaggi della definizione che sono:

“Importo stimato...”

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l’immobile in un’operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l’esperienza per compiere la valutazione.

“...alla data della valutazione...”

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto e inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

“...in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni del mercato...”

entrambi i contraenti non sono disponibili a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è mo-

tivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di FIORANO AL SERIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI, LISTINO PREZZI IMMOBILI PATROCINATO DALLA F.I.M.A.A. , BORSINO IMMOBILIARE.IT ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO NEL 1962 MA RECENTEMENTE RIADATTATO INTERNAMENTE --- DA 900.00 A 1.200,00 EURO AL MQ.

12.3 Valutazione corpi:

**ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26. Abitazione di tipo civile [A2]
Fiorano Al Serio (BG), LARGO GARIBALDI 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.600,00.

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali, si determinerà il medio valore venale unitario per le abitazioni simili della zona, da applicare.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	106,00	€ 1.100,00	€ 116.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.600,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00

Valore Finale	€ 116.600,00
Valore corpo	€ 116.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 116.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 116.600,00

**CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47. Magazzini e locali di deposito [C2]
Fiorano Al Serio (BG), LARGO GARIBALDI 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.210,00.

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali, si determinerà il medio valore venale unitario per le abitazioni simili della zona, da applicare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA	1,10	€ 1.100,00	€ 1.210,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.210,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 1.210,00
Valore corpo			€ 1.210,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.210,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.210,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE FG. 4 MAPP. 69 SUB. 26	Abitazione di tipo civile [A2]	106,00	€ 116.600,00	€ 116.600,00
CANTINA FG. 4 MAPP. 69 SUB. 47	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,10	€ 1.210,00	€ 1.210,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.781,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.050,00
ARROTONDAMENTO	€ 21,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

Valore diritto e quota

€ 99.700,00

€ 99.700,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 99.700,00

Allegati

1_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2_ESTRATTO PGT E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

3_VISURE CATASTALI

4_VISURE CONSERVATORIA

5_LISTINI IMMOBILIARI

6_INDICAZIONE OPERE DIFFORMI

12-08-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Claudio Fontanella