



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 321/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: ARCH Roberto Riva
Codice fiscale: RVIRRT69D08G856F
Studio in: Via Monte Grappa 21 - 24040 Boltiere
Telefono: 035-881927
Fax: 035-881927
Email: robertoriva@libero.it
Pec: roberto.riva@archiworldpec.it



INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1815 SUB. 1	5
Corpo: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1815 SUB. 1	6
Corpo: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10	10
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1815 SUB. 1	14
Corpo: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1815 SUB. 1	15
Corpo: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1815 SUB. 1	16
Corpo: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10	17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
Corpo: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1815 SUB. 1	17
Corpo: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	18
Corpo: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1815 SUB. 1	18
Corpo: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10	18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	19

Corpo: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP. 1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP. 1815 SUB. 1..... 19

Corpo: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10 20

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 20

11. STATO DI POSSESSO 20

Corpo: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP. 1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP. 1815 SUB. 1..... 20

Corpo: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10 21

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 21

Criterio di stima 21

Fonti d'informazione 21

Valutazione corpi..... 21

Adeguamenti e correzioni della stima..... 23

Prezzo base d'asta del lotto..... 23

Regime fiscale della vendita 23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-01-2026 alle 11.30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: ARCH Roberto Riva

Data nomina: 19-08-2024

Data giuramento: 19-08-2024

Data sopralluogo: 24-09-2020

Cronologia operazioni peritali: 02-09-24 ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI 17-09-24 ARCHIVIO NOTARILE DI BERGAMO 30-10-24 ACCESSO AGLI COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI 10-12-24 ACCERTAMENTI CATASTALI AGENZIA ENTRATE BERGAMO 08-09-25 INCARICO TRIBUNALE PER AGGIORNAMENTI CATASTALI 08-09-25 ISTANZA DI VARIAZIONE MAPPA CATASTALE - AGENZIA ENTRATE 17-10-25 ACCERTAMENTI CATASTALI AGENZIA ENTRATE BERGAMO 21-10-25 ISTANZA PER AGGIORNAMENTO CATASTO FABBRICATI AGENZIA ENTRATE.



Beni in **Fornovo San Giovanni (BG)**
VIA ALDO MORO N.2



Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP. 1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP. 1815 SUB. 1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ALDO MORO N.2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 1797 SUB 16 GRAFFATO AI MAPPALI 1798 E 1800, GRAFFATO AL 1811 SUB 1, CHE GRAFFATO 1814 SUB 1, GRAFFATO 1815 SUB. 1, indirizzo VIA DON A. BIETTI SNC, piano T, comune FORNOVO SAN GIOVANNI, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 VANI, su-perficie 90 MQ ESCLUSE AREE SCOPERTE MQ 81, rendita € 348,61

Derivante da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/10/2025 Pratica n. BG0312230 in atti dal 16/10/2025 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 312230.1/2025)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): DALL'ATTO DI PROVENIENZA E DALLE INFORMAZIONI RACCOLTE, NON RISULTA ISTITUITO UN CONDOMINIO.

Confini: A NORD FOSSO MORLA, AD EST MAPP. 1814, A SUD PASSAGGIO PEDONALE COMUNE , AD OVEST MAPP. 1798.

Note: GL'IMMOBILI SONO STATI OGGETTO DI NUOVO IDENTIFICATIVO CATASTALE, ATTRIBUITO DAL CATASTO DI BERGAMO IN DATA 16/10/25, IN SEGUITO A ISTANZA ORDINATA DAL GIUDICE IN DATA 08/09/25, CONSISTENTE NELL'ACCORPAMENTO DELLE PARTICELLE 1798 E 1800 IN UN UNICO IDENTIFICATIVO. NUOVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE: FOGLIO 7 MAPPALE 1797 SUB 16 GRAFFATO AI MAPPALI 1798 E 1800 GRAFFATO AL 1811 SUB 1, GRAFFATO AL 1814 SUB 1, GRAFFATO AL 1815 SUB 1

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

LA NUOVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTRIBUITA DAL CATASTO DI BERGAMO IN DATA 16/10/2025, HA COMPORTATO L'ACCORPATO DELLE PARTICELLE 1798 E 1800 IN UN UNICO IDENTIFICATIVO, COME ISTANZA AUTORIZZATA DAL GIUDICE IN DATA 08/09/25, NON MUTA NELLA SOSTANZA I BENI PIGNORATI CHE RIMANGONO GLI STESSI.

Identificativo corpo: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA ALDO MORO N.2

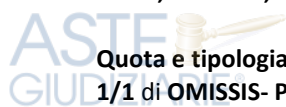
Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 1797, subalterno 10, indirizzo VIA DON A. BIETTI SNC, piano T, comune FORNOVO SAN GIOVANNI, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 MQ, rendita € 24,02

Derivante da: VARIAZIONE del 19/02/2015 Pratica n. BG0033563 in atti dal 19/02/2015 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.21030.1/2015). Atto del 21/02/2007 Pubblico ufficiale Sede BERGAMO (BG)

Repertorio n. 9146 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

7902.1/2007 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 05/03/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): DALL'ATTO DI PROVENIENZA E DALLE INFORMAZIONI RACCOLTE, NON RISULTA ISTITUITO UN CONDOMINIO.

Confini: A NORD E SUD ALTRE UNITA' IMMOBILIARI, AD EST IMMOBILE DI PROPRIETA', AD OVEST SPAZIO DI MANOVRA COMUNE

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

Vi è corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento

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

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NON SI SEGNALANO IMPORTANTI SERVIZI AD ALTA TECNOLOGIA PRESENTI IN ZONA.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: COMUNE DI CARAVAGGIO.

Attrazioni paesaggistiche: GIARDINO DI MARIA - CARAVAGGIO (BG).

Attrazioni storiche: SANTUARIO DI CARAVAGGIO (BG).

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 200 M

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 1, GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP. 1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP. 1815 SUB. 1**

Appartamento a piano terra di un complesso residenziale a schiera. Accesso pedonale direttamente dal giardino ubicato nel lato sud del fabbricato. L'appartamento risulta costituito da cucina e soggiorno nello stesso vano, una camera matrimoniale, una camera singola, un servizio igienico ed un ripostiglio. Vi è una porzione di giardino ubicata a nord del fabbricato, interclusa e accessibile solo dalle camere da letto. Una scala di qualche gradino, esterna al fabbricato e situata nel lato nord del giardino, collega l'appartamento all'autorimessa. L'appartamento si presenta in un avanzato stato di degrado, con macchie molto scure di muffa, sia a soffitto che sulle pareti delle camere. Probabili infiltrazioni provenienti dal piano soprastante le camere da letto. Risultano mancanti alcuni importanti componenti dell'immobile, tra cui il vetro della porta d'ingresso, il tubo di connessione della caldaia alla canna fumaria, il collegamento elettrico al campanello.

Superficie complessiva di circa mq **180,00**

E' posto al piano: **TERRA**

L'edificio è stato costruito nel: **1984**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **NON RISULTA CHE SIA MAI STATO RISTRUTTURATO**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **1**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2.70**

L'intero fabbricato è composto da n. **2** piani complessivi di cui fuori terra n. **2** e di cui interrati n. **0**

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE, CON ALTA INSALUBRITA' DEI LOCALI INTERNI. PROBABILI INFILTRAZIONI DAL PIANO SOPRASTANTE. NUMEROSE MACCHIE DI MUFFA SIA A SOFFITTO CHE ALLE PARETI DELLE CAMERE.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: pesseme
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: pesseme
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevata condizioni: non rilevata
<i>Pareti esterne</i>	materiale: MURATURA coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cotto condizioni: scarse
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: pesseme Note: mancanza di vetro
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: pesseme conformità: non a norma Note: mancanza di connessione elettrica e non funzionante
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: gas metano rete di distribuzione: tubazioni sotto traccia condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia

	alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubazioni sotto traccia condizioni: non rilevate conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: TUBI SOTTO TRACCIA diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse conformità: non a norma Note: MANCANZA DI CONNESSIONE TUBAZIONE CALDAIA CON CANNA FUMARIA

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1984
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	TERMOATONOMO
Stato impianto	PESSIMO
Epoca di realizzazione/adeguamento	1984
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	PROBABILMENTE NON RISULTA ATTIVO, CONSIDERANDO IL PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DELL'APPARTAMENTO CON EVIDENTI SEGNI DI MUFFA DOVUTI A CONDENZA.
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



GIARDINO LATO SUD



GIARDINO LATO NORD



CUCINA/SOGGIORNO



CAMERA 1



CAMERA 2

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.179 SUB.10**

Autorimessa singola con accesso carrale da Via Aldo Moro. Antistante l'accesso vi è un'area comune di manovra, in uso anche ad altre due autorimesse. All'interno dell'immobile è stata realizzata una parete, ricavandone un vano ad uso lavanderia ed un'autorimessa di lunghezza ridotta. Dalla lavanderia si accede con una scala costituita da solo alcuni gradini all'appartamento con giardino esclusivo, identificato catastalmente al Foglio 7 particella 1797 sub.2 graffato al foglio 7 particella 1811 e 1815.

Superficie complessiva di circa mq **27,00**

E' posto al piano: **TERRA**

L'edificio è stato costruito nel: **1984**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **NON RISULTA CHE SIA MAI STATO RISTRUTTURATO**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **1**; ha un'altezza utile interna di circa m. **1.90**

L'intero fabbricato è composto da n. **2** piani complessivi di cui fuori terra n. **2** e di cui interrati n. **0**

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: **PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE. L'AUTORIMESSA RISULTA**

UTILIZZATA COME DEPOSITO.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevata condizioni: non rilevata
Pareti esterne	materiale: MURATURA coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: scarse
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1984
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
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



INGRESSO AUTORIMESSA



VISTA INTERNA N.1



VISTA INTERNA N.2



VISTA INTERNA 3



LAVANDERIA

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **VIA ALDO MORO N.2**

Numero pratica: 282/1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: EDIFICAZIONE N.12 ALLOGGI SUDDIVISI IN 2 FABBRICATI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/08/1987 al n. di prot. 2627

Rilascio in data 04/02/1988 al n. di prot. 282

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1815 SUB. 1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **VIA ALDO MORO N.2**

Numero pratica: 282/1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: N.14 ALLOGGI E N.2 PORTICI APERTI

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/06/1983 al n. di prot. 2479

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1815 SUB. 1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ALDO MORO N.2

Numero pratica: 282/1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: DIMINUZIONE DA 14 A 13 ALLOGGI E DA N.2 PORTICATI A N.1 PORTICATO

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/1984 al n. di prot. 393

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1815 SUB. 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA ALDO MORO N.2

Numero pratica: 282/1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: EDIFICAZIONE N.12 ALLOGGI SUDDIVISI IN 2 FABBRICATI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/08/1987 al n. di prot. 2627

Rilascio in data 04/02/1988 al n. di prot. 282

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA ALDO MORO N.2

Numero pratica: 282/1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: N.14 ALLOGGI E N.2 PORTICI APERTI

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/06/1983 al n. di prot. 2479

Dati precedenti relativi ai corpi: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA ALDO MORO N.2

Numero pratica: 282/1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: DIMINUZIONE DA 14 A 13 ALLOGGI E DA N.2 PORTICATI A N.1 PORTICATO

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/1984 al n. di prot. 393

Dati precedenti relativi ai corpi: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1815 SUB. 1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ALDO MORO N.2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) LA PORTA DELLA CUCINA LATO SUD E' STATA REALIZZATA PIU' LARGA DI QUANTO IL PROGETTO PREVEDEVA; 2) RISULTA PARZIALMENTE ELIMINATA LA PARETE CHE SEPARAVA LA CUCINA DAL SOGGIORNO. SI PRESENTA PERTANTO UN UNICO VANO CUCINA-SOGGIORNO; 3) RISULTA INNALZATO A M. 2.00 IL MURO DEL GIARDINO LATO NORD-OVEST, CHE SEPARA LE PROPRIETA', CON ELEMENTI IN CALCESTRUZZO CAVI, IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE; 4) RISULTA REALIZZATA UNA NICCHIA PER LA CALDAIA, SUL

LATO NORD PARETE FABBRICATO, IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: 1) LA MAGGIOR LARGHEZZA DELLA PORTA FINESTRA CUCINA POTRA' ESSERE SANATA CON UNA PRATICA EDILIZIA; 2) PER CIO' CHE RIGUARDA LA PARETE INTERNA AL FABBRICATO ELIMINATA, TRA SOGGIORNO E CUCINA, SARA' POSSIBILE REGOLARIZZARLA CON PRATICA EDILIZIA; 3) IL MURO A CONFINE DEL GIARDINO LATO NORD DOVRA' ESSERE PARZIALMENTE DEMOLITO, RIPORTANDOLO ALL'ORIGINARIA ALTEZZA DI CM 40 CON RETE PLASTIFICATA H 1.20; 4) LA NICCHIA CONTATORI POTRA' PROBABILMENTE ESSERE REGOLARIZZATA, SALVO VALUTAZIONI ED ACCORI CON CONFINANTE E RESPONSABILE UFFICIO TECNICO COMUNALE.

Oneri di regolarizzazione	
COSTI INDICATIVI DI DEMOLIZIONE MURO DI CONFINE GIARDINO	€ 2.000,00
COSTI INDICATIVI PER PROFESSIONISTA INCARICATO DELLA SANATORIA	€ 2.000,00
COSTI INDICATIVI PER ACCATASTAMENTO	€ 250,00
Totale oneri: € 4.250,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: 1) LA PORTA DELLA CUCINA LATO SUD E' STATA REALIZZATA PIU' LARGA DI QUANTO IL PROGETTO PREVEDEVA; 2) RISULTA PARZIALMENTE ELIMINATA LA PARETE CHE SEPARAVA LA CUCINA DAL SOGGIORNO. AD OGGI SI PRESENTA PERTANTO UN UNICO VANO CUCINA-SOGGIORNO; 3) RISULTA INNALZATO A M. 2.00 IL MURO DEL GIARDINO LATO NORD-OVEST, CHE SEPARA LE PROPRIETA', CON ELEMENTI IN CALCESTRUZZO CAVI, IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE; 4) RISULTA REALIZZATA UNA NICCHIA PER LA CALDAIA, SUL LATO NORD PARETE FABBRICATO, IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE.

Identificativo corpo: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA ALDO MORO N.2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA FORMAZIONE DI UNA PARETE INTERNA CHE SUDDIVIDE IN DUE PORZIONI L'AUTORIMESSA

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: PER LA PARETE INTERNA ALL'AUTORIMESSA

COSTI PRESUNTI COMUNALI PER OBLAZIONE E SPESE TECNICHE GIA' CONTABILITATI PER IL CORPO "A"	€ 0,00
--	--------

Note: OBLAZIONE E SPESE TECNICHE GIA' CONTABILITATI PER IL CORPO "A"

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA PARETE INTERNA, REALIZZATA IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1815 SUB. 1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ALDO MORO N.2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CONSIGLIO COMUNALE n.39 del 23/11/2011
Ambito:	Art. 27 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di edificazione a schiera o assimilabili
Norme tecniche di attuazione:	Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.

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

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

Note: SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA ALDO MORO N.2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CONSIGLIO COMUNALE n.39 del 23/11/2011
Ambito:	Art. 27 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di edificazione a schiera o assimilabili
Norme tecniche di attuazione:	Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.
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:	ESISTENTE
Rapporto di copertura:	ESISTENTE
Altezza massima ammessa:	ESISTENTE
Volume massimo ammesso:	ESISTENTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1815 SUB. 1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ALDO MORO N.2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA PORTA DELLA CUCINA - LATO INGRESSO - NON RISULTA RAPPRESENTATA CON LARGHEZZA MAGGIORE DI QUANTO CONCESSO CON C.E. 281/1 DEL 05/05/84

Regolarizzabili mediante: PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: MODIFICA LARGHEZZA DI PORTA FINESTRA CUCINA

Oneri di regolarizzazione	
COSTI INDICATIVI PRATICA EDILIZIA	€ 1.000,00
COSTI INDICATIVI PER OBLAZIONE E DIRITTI COMUNALI	€ 1.100,00
Totale oneri: € 2.100,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE A CAUSA DELLA NON CORRETTA RAPPRESENTAZIONE DELLA PORTA FINESTRA CUCINA, PIU' LARGA DI QUANTO RAPPRESENTATO NELLA CONCESSIONE EDILIZIA ORIGINARIA N.282/1 N.393/84 DEL 05/05/84.

Identificativo corpo: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA ALDO MORO N.2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PARETE CON PORTA CHE SUDDIVIDE IN DUE PARTI L'AUTORIMESSA. OPERA REALIZZATA IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: PARETE CON PORTA INTERNA ALL'AUTORIMESSA

Oneri di regolarizzazione	
AGGIORNAMENTO SCHEDA CATASTALE	€ 250,00
COSTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI GIA' CONTABILIZZATI PER LA SANATORIA CORPO "A"	€ 0,00
Totale oneri: € 250,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE A CAUSA DELLA PRESENZA DI UNA PARETE CON PORTA CHE SUDDIVIDE IN DUE PORZIONI L'AUTORIMESSA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/10/2001 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 21/02/2007**. In forza di VERBALE SEPARAZIONE TRIBUNALE DI BERGAMO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/05/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ACCORDI SEPARAZIONE TRIBUNALE DI BERGAMO; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/02/2007 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: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AL MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP. 1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP. 1815 SUB. 1

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/10/2001 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 21/02/2007**. In forza di VERBALE SEPARAZIONE TRIBUNALE DI BERGAMO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

SIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/05/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ACCORDI SEPARAZIONE TRIBUNALE DI BERGAMO; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/02/2007 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: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS in data 21/02/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/03/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 290000; Importo capitale: € 145000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a in data 15/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1815 SUB. 1

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS in data 21/02/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/03/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 290000; Importo capitale: € 145000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a in data 15/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1815 SUB. 1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fornovo San Giovanni (BG), VIA ALDO MORO N.2

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fornovo San Giovanni (BG), VIA ALDO MORO N.2

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL

MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP. 1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP. 1815 SUB. 1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fornovo San Giovanni (BG), VIA ALDO MORO N.2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON RISULTANO SPESE ORDINARIE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE.

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: IL CONDOMINIO NON RISULTA ISTITUITO - NON SI E' RILEVATO NEMMENO LA TARGA IDENTIFICATIVA DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE ALL'INGRESSO PEDONALE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE, OVE SOLITAMENTE VIENE POSTA.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NELL'ATTO NOTARILE NON RISULTANO ATTRIBUITI I MILLESIMI DI PROPRIETA'.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - IMMOBILE A PIANO TERRA; NON VI SONO PARTICOLARI VINCOLI CHE IMPEDISCONO L'ACCESSO A SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON VI SONO PARTICOLARI VINCOLI E/O DOTAZIONI CONDOMINIALI.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: NON E' STATO REPERITO L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICO.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON VI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO.

Avvertenze ulteriori: NON VI SONO CAUSE NOTE O PRESENZA DI ATTI ABLATIVI DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE.

Identificativo corpo: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fornovo San Giovanni (BG), VIA ALDO MORO N.2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON RISULTANO SPESE ORDINARIE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE.

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: IL CONDOMINIO NON RISULTA ISTITUITO - NON SI E' RILEVATO NEMMENO LA TARGA IDENTIFICATIVA DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE ALL'INGRESSO PEDONALE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE, OVE SOLITAMENTE VIENE POSTA.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NELL'ATTO NOTARILE NON RISULTANO ATTRIBUITI I MILLESIMI DI PROPRIETA'.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - IMMOBILE A PIANO TERRA; NON VI SONO PARTICOLARI VINCOLI CHE IMPEDISCONO L'ACCESSO A SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON VI SONO PARTICOLARI VINCOLI E/O DOTAZIONI CONDOMINIALI.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: NON E' STATO REPERITO L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICO.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON VI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO.

Avvertenze ulteriori: NON VI SONO CAUSE NOTE O PRESENZA DI ATTI ABLATIVI DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AL MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP. 1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP. 1815 SUB. 1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavi-	83,40	1,00	83,40

	mento			
GIARDINO ESCLUSIVO LATO SUD	sup lorda di pavimento	52,50	0,10	5,25
GIARDINO ESCLUSIVO LATO NORD	sup lorda di pavimento	26,90	0,10	2,69
GIARDINO ESCLUSIVO LATO NORD	sup lorda di pavimento	17,20	0,02	0,34
		180,00		91,68

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

Identificativo corpo: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
		27,00		27,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

IMMOBILI NON DIVISIBILI

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1815 SUB. 1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fornovo San Giovanni (BG), VIA ALDO MORO N.2

Occupato da OMISSIS

Note: L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DA SOGGETTO SOTTOPOSTO A MISURA CAUTELARE GIUDIZIARIA RESTRITTIVA. NON VI E' LA CERTEZZA DELLA DATA IN CUI L'IMMOBILE POTRA' ESSERE LIBERATO DOPO L'AGGIUDICAZIONE.

Identificativo corpo: B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fornovo San Giovanni (BG), VIA ALDO MORO N.2

Occupato da OMISSIS

Note: L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DA SOGGETTO SOTTOPOSTO A MISURA CAUTELARE GIUDIZIARIA RE-STRITTIVA. NON VI E' LA CERTEZZA DELLA DATA IN CUI L'IMMOBILE POTRA' ESSERE LIBERATO DOPO L'AGGIUDICAZIONE.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima degli immobili in esame è una risultante ottenuta attraverso la comparazione di immobili simili, sulla base dei valori medi risultanti da transazioni note attraverso Banca dati Agenzia delle Entrate, oltre che da valori di riferimento pubblicati attraverso diverse riviste specialistiche come il "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia Anno 2023" e Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2023".

Per giungere al valore di mercato più probabile degli immobili in esame si è fatto riferimento ai coefficienti quali: superficie, pertinenze, livello del piano, vetusta', qualità e stato di manutenzione.

Oltre a ciò, sono state prese in considerazione:

- localizzazione urbanistica degli immobili rispetto al Centro urbano;
- l'accessibilità del complesso, disponibilità di parcheggi e di sosta;
- l'impiantistica, la tipologia edilizia, qualità delle finiture, la presenza di servizi e di mezzi di trasporto pubblici;
- la presenza e l'uso delle parti comuni Condominiali;
- l'adeguamento o meno dell'immobile alle Normative Vigenti sul Contenimento Consumo Energetico previste dalla Regione Lombardia;
- la presenza di contratti di locazione o sub locazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di FORNOVO SAN GIOVANNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei prezzi (FIMA) degli immobili residenziali di Bergamo e Provincia Anno 2023 - Valori per immobili semi recenti (21-50 anni) (minimo € 400/mq - massimo € 800/mq) - Autorimessa (minimo €10.000 - massimo € 15.000);

Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2023 - Valori per immobili non recenti (15 - 40 anni) - (minimo € 800/mq massimo € 1000/mq)

Autorimessa (minimo €13.000 - massimo € 15.000).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale : Listino dei prezzi (FIMA) degli immobili residenziali di Bergamo e Provincia Anno 2023 (€ 600/mq) Autorimessa (minimo €12.500) ; Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2023 (€ 900/mq) - Autorimessa (minimo €14.000);

Altre fonti di informazione: Banca dati Agenzia delle Entrate - Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - Abitazioni di tipo economico (da €/mq 620 a €/mq 720) - Autorimessa (minimo € 410 - massimo € 600)..

12.3 Valutazione corpi:

A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1815 SUB. 1. Abitazione di tipo economico [A3]

Fornovo San Giovanni (BG), VIA ALDO MORO N.2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.512,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	83,40	€ 900,00	€ 75.060,00
GIARDINO ESCLUSIVO LATO SUD	5,25	€ 900,00	€ 4.725,00
GIARDINO ESCLUSIVO LATO NORD	2,69	€ 900,00	€ 2.421,00
GIARDINO ESCLUSIVO LATO NORD	0,34	€ 900,00	€ 306,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.512,00
Valore Finale			€ 82.512,00
Valore corpo			€ 82.512,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.512,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.512,00

B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Fornovo San Giovanni (BG), VIA ALDO MORO N.2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	27,00	€ 600,00	€ 16.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.200,00
Valore Finale			€ 16.200,00
Valore corpo			€ 16.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - APPARTAMENTO-F.7 MAPP. 1797 SUB 16 GRAFF. AI MAPP. 1798 E 1800, GRAFF. AL MAPP. 1811 SUB 1, GRAFF. AL	Abitazione di tipo economico [A3]	91,68	€ 82.512,00	€ 82.512,00

MAPP.1814 SUB 1, GRAFF. AL MAPP.1815 SUB. 1				
B- AUTORIMESSA - F.7 MAPP.1797 SUB.10	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	27,00	€ 16.200,00	€ 16.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 14.806,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.600,00

Arrondamento

€ -5,20

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 77.300,00

Valore diritto e quota

€ 77.300,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 77.300,00

12.6 Regime fiscale della vendita

IVA ESENTE

Allegati

VISURE IPOTECARIE, CATASTALI

PLANIMETRIE CATASTALI

PLANIMETRIE DI RILIEVO

DOCUMENTI CATASTALI AGGIORNATI

ATTO DI COMPRAVENDITA

CONCESSIONI EDILIZIE

DICHIARAZIONE TRASMISSIONE PERIZIA

31-10-2025

L'Esperto alla stima
ARCH Roberto Riva