

## TRIBUNALE DI BERGAMO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 433/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA  
OMISSIS

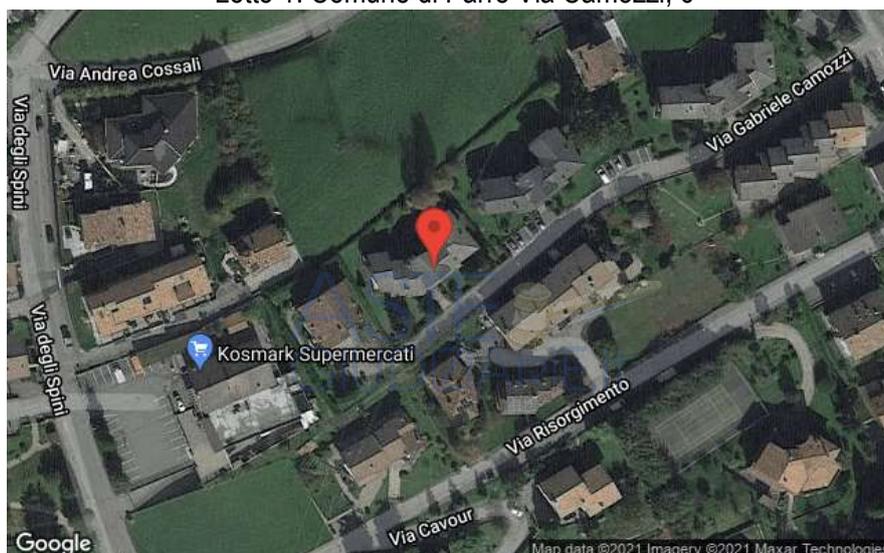
CONTRO

OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa ELENA GELATO

Lotto 1: Comune di Parre Via Camozzi, 6



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Piersandro Galizzi  
**Codice fiscale:** GLZPSN61L06A794D  
**Studio in:** Via G. Regazzoni 8 - 24123 Bergamo  
**Telefono:** 331-2685267  
**Email:** p.galizzi@virgilio.it  
**Pec:** piersandro.galizzi@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piersandro Galizzi Geometra

Pag. 1

Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

Lotto 2: Comune di Premolo Via Aldo Moro, 15/A



Piersandro Galizzi Geometra

Beni in **Parre (BG)**  
Località/Frazione  
Via Camozzi, 6

**INDICE**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it


**Lotto: 001 - Abitazione civile, cantina ed autorimessa**

|   |    |
|---|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> ..... | 7  |
| Corpo: A.....   | 7  |
| Corpo: B.....   | 7  |
| Corpo: C.....   | 7  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b> .....   | 8  |
| DESCRIZIONE GENERALE.....   | 8  |
| Corpo: A.....   | 8  |
| Corpo: B.....   | 11 |
| Corpo: C.....   | 11 |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....                                       | 12 |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....                                    | 13 |
| Corpo: A.....   | 13 |
| Corpo: B.....   | 13 |
| Corpo: C.....   | 13 |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....                                  | 14 |
| Corpo: A.....   | 14 |
| Corpo: B.....   | 15 |
| Corpo: C.....   | 15 |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....                                    | 15 |
| Corpo: A.....   | 15 |
| Corpo: B.....   | 16 |
| Corpo: C.....   | 16 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....                        | 16 |
| Corpo: A.....   | 17 |
| Corpo: B.....   | 17 |
| Corpo: C.....   | 17 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....                              | 17 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....                     | 18 |
| Corpo: A.....   | 18 |
| Corpo: B.....   | 18 |
| Corpo: C.....   | 19 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....                 | 19 |

Pag. 3

Piersandro Galizzi Geometra

|   |           |
|---|-----------|
| Corpo: A.....                                     | 19        |
| Corpo: B.....                                     | 20        |
| Corpo: C.....                                     | 21        |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....</b>   | <b>21</b> |
| <b>11. STATO DI POSSESSO.....</b>                 | <b>21</b> |
| Corpo: A.....                                     | 21        |
| Corpo: B.....                                     | 21        |
| Corpo: C.....                                     | 22        |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b> | <b>22</b> |
| Criterio di stima.....                            | 22        |
| Fonti d'informazione.....                         | 22        |
| Valutazione corpi.....                            | 22        |
| Adeguamenti e correzioni della stima.....         | 23        |
| Prezzo base d'asta del lotto.....                 | 23        |
| Regime fiscale della vendita.....                 | 23        |

Beni in **Premolo (BG)**  
Località/Frazione  
Via Aldo Moro, 15/A

## INDICE

### Lotto: 002 - Abitazione civile ed autorimessa

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b> | <b>24</b> |
| Corpo: A.....  | 24        |
| Corpo: B.....  | 24        |
| <b>2. DESCRIZIONE.....</b>   | <b>24</b> |
| DESCRIZIONE GENERALE.....  | 24        |
| Corpo: A.....  | 25        |
| Corpo: B.....  | 27        |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>                                       | <b>28</b> |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>                                    | <b>29</b> |
| Corpo: A.....  | 29        |
| Corpo: B.....  | 29        |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>                                  | <b>29</b> |
| Corpo: A.....  | 29        |
| Corpo: B.....  | 30        |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE.....</b>                                    | <b>30</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| Corpo: A.....   | 30        |
| Corpo: B.....   | 30        |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>        | <b>30</b> |
| Corpo: A.....   | 31        |
| Corpo: B.....   | 31        |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>               | <b>31</b> |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>     | <b>31</b> |
| Corpo: A.....   | 31        |
| Corpo: B.....   | 32        |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b> | <b>32</b> |
| Corpo: A.....   | 32        |
| Corpo: B.....   | 33        |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....</b>         | <b>33</b> |
| <b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>                      | <b>34</b> |
| Corpo: A.....   | 34        |
| Corpo: B.....   | 34        |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>       | <b>34</b> |
| Criterio di stima.....                                  | 34        |
| Fonti d'informazione.....                               | 34        |
| Valutazione corpi .....                                 | 34        |
| Adeguamenti e correzioni della stima.....               | 35        |
| Prezzo base d'asta del lotto.....                       | 35        |
| Regime fiscale della vendita.....                       | 35        |



**INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa ELENA GELATO  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 19-10-2021 alle 12,00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS

**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Geom. Piersandro Galizzi

**Data nomina:** 26-10-2020

**Data giuramento:** 28-10-2020

**Data sopralluogo:** 15-02-2021

**Cronologia operazioni peritali:** Il giorno 11 gennaio 2021, lo scrivente si recava all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo -Territorio-, per le visure catastali, la richiesta della mappa e delle planimetrie degli immobili pignorati. Successivamente, il sottoscritto, tramite corrispondenza via mail, concordava con il OMISSIS, Custode Giudiziario, la data di accesso agli immobili pignorati. Il giorno 15 febbraio 2021, il C.T.U., all'ora fissata 09,00, in Parre, Via Camozzi, 6, si recava presso gli immobili del signor OMISSIS. Erano presenti il debitore ed il OMISSIS custode giudiziario, pertanto, lo scrivente poteva accedere alle unità immobiliari, eseguiva idonei rilievi planimetrici ed estraeva opportuna documentazione fotografica, sia dell'esterno che dell'interno degli immobili pignorati. Di seguito, insieme ai presenti lo scrivente si recava a Premolo, in Via Aldo Moro, 15/A, ed accedeva agli immobili della signora OMISSIS, debitrice. Il C.T.U. eseguiva gli idonei rilievi planimetrici ed estraeva opportuna documentazione fotografica, sia dell'esterno che dell'interno degli immobili pignorati. In data 27 maggio 2021 lo scrivente trasmetteva, tramite p.e.c., la richiesta di accesso agli atti al Comune di Parre. In data 15 giugno 2021 il sottoscritto trasmetteva, tramite p.e.c., la richiesta di accesso agli atti al Comune di Premolo. In data 26 luglio 2021 il sottoscritto si recava all'ufficio tecnico del Comune di Ponte Nossola -consorzio con il Comune di Parre- lotto 1, ed estraeva copia di una minima parte della documentazione edilizia relativa agli immobili pignorati. Infatti, non era stato possibile rintracciare l'originaria pratica edilizia relativa all'intero edificio. In data 30 agosto 2021 il C.T.U. si recava all'ufficio tecnico del Comune di Premolo -lotto 2- ed estraeva copia della documentazione edilizia relativa agli immobili pignorati.



Piersandro Galizzi Geometra

Pag. 6

Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

Beni in Parre (BG)  
Via Camozzi, 6

## Lotto: 001 - Abitazione civile, cantina ed autorimessa

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Regime Patrimoniale: OMISSIS

- Residenza: PARRE, Via Camozzi, 6 - Stato Civile: OMISSIS -

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS

nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS

proprietà per 1/1 in OMISSIS

, foglio 28, particella 1030, subalterno 11, scheda catastale aggiornata, indirizzo Via Risorgimento, SN, piano 2, comune Parre, categoria A/3, classe 2, consistenza 4, superficie 67, rendita € 194,19

Derivante da: Atto di vendita in data 06dicembre2001, n. 424 di repertorio Notaio GIORDANO GIUSEPPE di Milano, trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo in data 05gennaio2002 ai numeri 576/428.

Confini: Dall'ingresso in lato nord vano scala comune e prospetta su giardino comune; in lato est abitazione di altra ditta; in lato sud prospetta su giardino comune; in lato ovest prospetta su giardino comune.

Note: L'esatto indirizzo è Via Camozzi, 6.

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

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti a quelli indicati nella visura catastale.

Note generali: L'esatto indirizzo dell'immobile è Via Camozzi, 6.

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Regime Patrimoniale: OMISSIS

- Residenza: PARRE Via Camozzi, 6 - Stato Civile: OMISSIS -

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS

nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 28, particella 1030, subalterno 1, scheda catastale aggiornata, indirizzo Via Risorgimento, SN, comune Parre, categoria C/2, classe U, consistenza 13, superficie 16, rendita € 12,09

Derivante da: Atto di vendita in data 06dicembre2001, n. 424 di repertorio Notaio GIORDANO GIUSEPPE di Milano, trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo in data 05gennaio2002 ai numeri 576/428.

Confini: Dall'ingresso in lato est portico comune; in lato sud giardino comune; in lato ovest altra unità immobiliare; in lato nord ex locale caldaia comune.

Note: L'esatto indirizzo è Via Camozzi, 6.

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

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti a quelli indicati nella visura catastale.

**Identificativo corpo: C.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

- Residenza: Parre Via Camozzi, 6 - Stato Civile: OMISSIS -

Regime Patrimoniale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS  
 proprietà per 1/1 in regime di OMISSIS., foglio 28, particella 3207, subalterno 3, scheda catastale aggiornata, indirizzo Via Risorgimento, SN, piano 2, comune Parre, categoria C/6, classe U, consistenza 11, superficie 14, rendita € 17,61  
**Derivante da:** Atto di vendita in data 06dicembre2001, n. 424 di repertorio Notaio GIORDANO GIUSEPPE di Milano, trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo in data 05gennaio2002 ai numeri 576/428.

**Confini:** Dall'ingresso in lato sud cortile comune; in lato ovest autorimessa di altra ditta; in lato nord terrapieno comune; in lato est autorimessa di altra ditta.

**Note:** L'esatto indirizzo è Via Camozzi, 6.

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

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti a quelli indicati nella visura catastale.

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole materna, primaria e secondaria. (sufficiente), Biblioteca, teatro e cinema. (insufficiente), Ristoranti e bar. (sufficiente), Parchi comunali. (sufficiente), Uffici pubblici. (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** no.

**Attrazioni paesaggistiche:** no.

**Attrazioni storiche:** no.

**Principali collegamenti pubblici:** nessuno

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A**

L'unità immobiliare ad uso abitazione, al piano secondo, è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno wc, tre balconi.

Superficie complessiva di circa mq **77,93**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: anni da 1975-1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: foglio 28 particella 1030 subalterno 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,68

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità immobiliare ad uso abitazione è in discreto stato conservativo. Strutture verticali con muratura di pietra e malta cementizia; solaio orizzontale del tipo misto laterizi e c.a. gettato in opera; pavimento in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti; porte interne in legno; impianto elettrico sottotraccia con punti luce dell'epoca costruttiva. Abitazione altezza 2,68 m; superficie pari a circa mq 62,00 lordi; balconi pari a mq 15,93.

**Caratteristiche descrittive**

| Componenti edilizie e costruttive |  |
|-----------------------------------|--|
| Cancello                          | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>ferro e legno</b><br>apertura: <b>manuale</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>                                  |
| Infissi esterni                   | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>legno</b><br>protezione: <b>persiane</b><br>materiale protezione: <b>legno</b><br>condizioni: <b>buone</b>       |
| Infissi interni                   | tipologia: <b>a battente</b><br>materiale: <b>legno tamburato</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| Manto di copertura                | materiale: <b>tegole di cemento</b><br>coibentazione: <b>inesistente</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| Pareti esterne                    | materiale: <b>muratura di mattoni forati</b><br>coibentazione: <b>inesistente</b><br>rivestimento: <b>intonaco di cemento</b><br>condizioni: <b>buone</b>                  |
| Pavim. Esterna                    | materiale: <b>porfido</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| Pavim. Interna                    | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Note: Angolo cottura e bagno wc con rivestimenti in piastrelle di ceramica dell'epoca costruttiva. |
| Plafoni                           | materiale: <b>stabilitura</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| Portone di ingresso               | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>legno massello</b><br>accessori: <b>senza maniglione antipanico</b><br>condizioni: <b>discrete</b>              |
| Rivestimento                      | ubicazione: <b>facciate esterne</b><br>materiale: <b>intonaco di cemento e rivestimenti in legno</b><br>condizioni: <b>discrete</b>  |
| Scale                             | posizione: <b>a rampe parallele</b><br>rivestimento: <b>pietra</b><br>condizioni: <b>discrete</b>  |
| Impianti                          |  |
| Antenna collettiva                | tipologia: <b>rettilinea</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  |
| Citofonico                        | tipologia: <b>audio</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>   |
| Elettrico                         | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>tensione: <b>220V</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                               |

|   |  |
|---|--|
| <i>Fognatura</i>  | tipologia: <b>separata</b><br>rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b><br>recapito: <b>collettore o rete comunale</b><br>ispezionabilità : <b>sufficiente</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> |
| <i>Gas</i>  | tipologia: <b>con tubazioni a vista</b><br>alimentazione: <b>metano</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  |
| <i>Idrico</i>   | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                               |
| <i>Telefonico</i>   | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>centralino: <b>assente</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  |
| <b>Varie</b>  |  |
| Le unità immobiliari pignorate del lotto 1 sono facenti parte di un immobile edificato negli anni 1975-1977. La palazzina ha destinazione residenziale, ed è costituita da tre piani fuori terra tutti con abitazioni economiche, oltre mansarde. Locali comuni cantine esclusive ed autorimesse sono posti al piano terra. L'immobile è stato realizzato con strutture verticali in muratura perimetrale di mattoni in laterizio e malta cementizia; i solai di piano sono del tipo gettato in opera misti laterizi e c.a.; il tetto di copertura ha la struttura portante e le gronde in legno; il manto impermeabile è realizzato con tegole piane di cemento. Il condominio è denominato "CONDOMINIO FORCELLA". Complessivamente, le condizioni generali dell'immobile sono discrete. |  |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

|  |  |
|--|--|
| <b>Impianto elettrico:</b>   |  |
| <i>Esiste impianto elettrico</i>                                   | SI   |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>                          | epoca costruttiva 1975-1977/ anno 2001   |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO   |
| <b>Riscaldamento:</b>  |  |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>                            | SI   |
| <i>Tipologia di impianto</i>                                       | Caldaietta murale per la produzione di acqua calda ed il riscaldamento ambienti, termosifoni in alluminio. |
| <i>Stato impianto</i>  | discreto   |
| <i>Potenza nominale</i>  | < 24 KW  |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>                          | epoca costruttiva 1975-1977/ anno 2001   |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>                       | NO   |
| <b>Condizionamento e climatizzazione:</b>                          |  |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>        | NO   |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO   |
| <b>Impianto antincendio:</b>                                       |  |
| <i>Esiste impianto antincendio</i>                                 | NO   |
| <b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>                       |  |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>              | NO   |
| <i>Esistenza carri ponte</i>                                       | NO   |
| <b>Scarichi:</b>   |  |
| <i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>                 | NO   |

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **B**

Cantina posta al piano terra.

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1975-1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: foglio 28 particella 1030 sub. 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Unità immobiliare ad uso cantina al piano primo terra. Strutture verticali in cemento armato, solaio orizzontale misto laterizi e c.a.; pavimento in piastrelle di ceramica; porta in ferro, finestra in ferro e vetro; impianto elettrico sottotraccia. Altezza 2,30 m. Superficie pari a mq 13,00 netti e mq 16,00 lordi.

| Varie   |  |
|---|--|
| Le unità immobiliari pignorate del lotto 1 sono facenti parte di un immobile edificato negli anni 1975-1977. La palazzina ha destinazione residenziale, ed è costituita da tre piani fuori terra tutti con abitazioni economiche, oltre mansarde. Locali comuni cantine esclusive ed autorimesse sono posti al piano terra. L'immobile è stato realizzato con strutture verticali in muratura perimetrale di mattoni in laterizio e malta cementizia; i solai di piano sono del tipo gettato in opera misti laterizi e c.a.; il tetto di copertura ha la struttura portante e le gronde in legno; il manto impermeabile è realizzato con tegole piane di cemento. Il condominio è denominato "CONDOMINIO FORCELLA". Complessivamente, le condizioni generali dell'immobile sono discrete. |  |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| Impianto elettrico:   |                   |
|---|-------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI                |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | epoca costruttiva |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI                |
| Riscaldamento:  |                   |
| Esiste impianto di riscaldamento                            | 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                |

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **C**

Autorimessa posta al piano primo sottostrada.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1975-1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: foglio 28 particella 3207 sub. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Unità immobiliare ad uso autorimessa al piano terra. Strutture verticali in cemento armato, solaio orizzontale misto laterizi e c.a.; pavimento in battuto di calcestruzzo porta basculante in lamiera tinte-giata; impianto elettrico sottotraccia dell'epoca costruttiva. Altezza 2,30 m. Superficie pari a mq 12,23 netti e mq 14,00 lordi, adatta al ricovero di una autovettura.

| Varie   |  |
|---|--|
| Le unità immobiliari pignorate del lotto 1 sono facenti parte di un immobile edificato negli anni 1975-1977. La palazzina ha destinazione residenziale, ed è costituita da tre piani fuori terra tutti con abitazioni economiche, oltre mansarde. Locali comuni cantine esclusive ed autorimesse sono posti al piano terra. L'immobile è stato realizzato con strutture verticali in muratura perimetrale di mattoni in laterizio e malta cementizia; i solai di piano sono del tipo gettato in opera misti laterizi e c.a.; il tetto di copertura ha la struttura portante e le gronde in legno; il manto impermeabile è realizzato con tegole piane di cemento. Il condominio è denominato "CONDOMINIO FORCELLA". Complessivamente, le condizioni generali dell'immobile sono discrete. |  |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| Impianto elettrico:   |                   |
|---|-------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI                |
| Epoca di realizzazione/adequamento                          | epoca costruttiva |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI                |
| Riscaldamento:  |                   |
| Esiste impianto di riscaldamento                            | 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              | SI                |
| Esistenza carri ponte                                       | NO                |
| Scarichi:   |                   |
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi                 | NO                |

**3. PRATICHE EDILIZIE****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Parre (BG),****Numero pratica: 20/1975**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/10/1975 al n. di prot. 20/1975

Abitabilità/agibilità in data 22/11/1977 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Parre (BG),****Numero pratica: 7/1977**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 01/04/1977 al n. di prot. 7/77

Abitabilità/agibilità in data 22/11/1977 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Parre (BG),****Numero pratica: 20/1975**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/10/1975 al n. di prot. 20/1975

Abitabilità/agibilità in data 22/11/1977 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Parre (BG),**

**Numero pratica: 7/1977**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 01/04/1977 al n. di prot. 7/77

Abitabilità/agibilità in data 22/11/1977 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**



**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Parre (BG),**

**Numero pratica: 20/1975**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/10/1975 al n. di prot. 20/1975

Abitabilità/agibilità in data 22/11/1977 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Parre (BG),**

**Numero pratica: 7/1977**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 01/04/1977 al n. di prot. 7/77

Abitabilità/agibilità in data 22/11/1977 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**



### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6**

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

Note: Non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale. Il C.T.U. precisa che il Comune di Parre non è stato in grado di reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile dove sono ubicate le unità immobiliari pignorate, fatto salva la licenza edilizia inerente la recinzione.

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6**

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

Note: Non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale.

**Identificativo corpo: C.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6**

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

Note: Non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale.



## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

## Identificativo corpo: A.

## Abitazione di tipo economico [A3] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio  |
| In forza della delibera:         | Il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è stato Adottato con deliberazione CC n° 9 del 16marzo2012 / Approvato con deliberazione CC n° 24 del 09agosto2012.   |
| Zona omogenea:                   | - Tessuto consolidato (TC/...) comprendenti le parti di territorio comunale sulle quali è già intervenuta o è in corso l'edificazione o, in generale, la trasformazione dei suoli; in questo tessuto sono   |
| Norme tecniche di attuazione:    | <p>Art. 22 – Zone R – Zone Residenziali 1. Le zone funzionali R sono finalizzate prevalentemente agli insediamenti residenziali con le seguenti destinazioni d'uso: 1) principale: residenza; 2) compatibili: esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, attività di artigianato artistico e di servizio, attività finanziarie, direzionali e professionali, attività associative e culturali, attività sportive e ricreative, alberghi e attività ricettive, attività e servizi pubblici e di interesse pubblico 2. Nelle zone funzionali R non sono consentite: attività agricole, attività produttive e/o artigianali – moleste e non moleste-, attività commerciali di media e grande distribuzione, attività di commercio all'ingrosso, attività di deposito e magazzini di superficie Su superiore a mq 100 (cento), discoteche e sale da gioco e da ballo. Tutte le destinazioni non specificatamente escluse sono consentite, ove compatibili con la normativa statale e regionale. 3. Per gli edifici o per singole unità immobiliari aventi destinazioni funzionali in contrasto con la zona, in attesa di un loro adeguamento alla disciplina di zona, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e adeguamento igienico-sanitario, ristrutturazione, nonché gli ampliamenti nel limite del 10% della Slp, ove compatibili con gli indici edificatori di zona. 4. Negli interventi di nuova costruzione, nonché negli interventi di ristrutturazione comportanti demolizione integrale e ricostruzione, non meno del 50% delle nuove unità immobiliari residenziali previste dovranno avere una Su minima pari a mq 40 (quaranta metri quadrati). Art. 30 – Ambiti del tessuto consolidato denso TC/B1 1. Gli ambiti del tessuto consolidato denso TC/B1 comprendono le porzioni di territorio di primo ampliamento dei nuclei urbani originari. 2. Nell'ambito TC/B1 ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità urbana ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto, quali gli allineamenti stradali, i materiali di finimento delle facciate e delle opere accessorie verso gli spazi pubblici (es. recinzioni, arredo, etc...). 3. Modalità di intervento a) Permesso di Costruire o DIA o SCIA nei casi consentiti b) Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) negli interventi privati su aree destinate o da destinare a servizi, nonché nei casi prescritti dalle NTA del PGT. 4. Destinazioni d'uso Nell'ambito "TC/B1", suddiviso con apposita simbologia sulle tavole di azionamento in zone funzionali "R", "T" ed "I", le destinazioni d'uso sono disciplinate rispettivamente dagli artt. 22, 23 e 24 delle presenti NTA 5. Indici urbanistici 5.1 Zona funzionale "R" If = 1,5 mc/mq Rc = 40% H (altezza massima) = 10,50 ml Di (distanza tra pareti dei fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.16 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti, Dc (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = si applica la disciplina generale ex art. 8.17 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti Ds (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.18 delle NTA Dz (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = a confine 5.2 Zona funzionale "I" Per il recupero di complessi produttivi la cui attività sia stata parzialmente o totalmente dismessa si applichi il disposto dell'art 26 comma 2 delle presenti NTA. Uf = 1,4 mq/mq Rc = 70% H (altezza massima) = 10,50 ml per gli edifici destinati ai processi produttivi H (altezza massima) = 13,50 ml per gli edifici destinati ad uffici H (altezza massima) = 16,00 ml per gli edifici destinati a impianti tecnologici e magazzini Di (distanza tra pareti dei fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.16 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è con-</p> |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>sentita la conservazione delle distanze esistenti, Dc (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = si applica la disciplina generale ex art. 8.17 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti Ds (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.18 delle presenti NTA Dz (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = 5,00 ml 5.3 Zona funzionale "T" Uf = 0,7 mq/mq Rc = 50% H (altezza massima) = 12,50 ml Di (distanza tra pareti dei fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.16 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti, Dc (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = si applica la disciplina generale ex art. 8.17 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti Ds (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.14 delle NTA Dz (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = 3,00 ml 22 6. Prescrizioni speciali per le autorimesse Sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali che, nel rispetto delle restanti prescrizioni delle presenti NTA, comportino l'incremento del Rc fino al 60% della Sf. 7. Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti Il recupero abitativo dei sottotetti, secondo le disposizioni del Capo I Titolo IV della LR 12/2005, è consentito in tutto il tessuto TC/B1. Qualora per il recupero abitativo del sottotetto fosse necessario traslare la quota di imposta della gronda, elevando l'altezza della fronte nei limiti consentiti, deve essere rispettata la distanza Di tra le pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza minima Di (sopraelevazione in arretramento). Il recupero abitativo del sottotetto deve interessare interamente l'edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata.</p> |
| 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:                 | 1,50  |
| Rapporto di copertura:  | 40%   |
| Altezza massima ammessa:  | 10,50 metri   |
| Volume massimo ammesso:   | vedasi N.T.A.   |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI  |

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

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
|----------------------------------|-----------------|

**Identificativo corpo: C.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
|----------------------------------|-----------------|

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

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

Note: Non sono state riscontrate variazioni essenziali rispetto alla planimetria catastale presentata in data 01dicembre1977, ultima planimetria in atti. Da rilevare invece la mancanza della finestra in angolo cottura. Il C.T.U. precisa che tale errore grafico non costituisce una variazione della rendita catastale.

**Identificativo corpo: B.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

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

Note: Non sono state riscontrate variazioni alcune rispetto alla planimetria catastale presentata in data 01dicembre1977, ultima planimetria in atti.

**Identificativo corpo: C.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

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

Note: Non sono state riscontrate variazioni alcune rispetto alla planimetria catastale presentata in data 01dicembre1977, ultima planimetria in atti.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS , codice fiscale OMISSIS proprietaria per 1/2.

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS , codice fiscale OMISSIS proprietario per 1/2. **proprietario/i ante ventennio al 06/12/2001.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MANNARELLA FRANCESCO, in data 01/09/1998, ai nn. 14439; trascritto a Bergamo, in data 04/09/1998, ai nn. 31894/24963.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS , codice fiscale OMISSIS dal 06/12/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GIORDANO GIUSEPPE, in data 06/12/2001, ai nn. 424; trascritto a Bergamo, in data 05/01/2002, ai nn. 576/428.

Note: Atto di compravendita in data 06dicembre2001, n. 424 di repertorio del Notaio GIORDANO GIUSEPPE, trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo il 05gennaio2002 ai numeri 576/428, in virtù del quale i signori e hanno trasferito al signor gli immobili in oggetto.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: 1) Atto di vendita in data 06dicembre2001, n. 424 di repertorio Notaio GIORDANO GIUSEPPE di Milano, trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo in data 05gennaio2002 ai numeri 576/428, in virtù del quale i signori OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS , codice fiscale OMISSIS

OMISSIS proprietaria per 1/2 e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS , codice fiscale OMISSIS proprietario per 1/2, hanno venduto al signor OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS , codice fiscale OMISSIS , gli immobili in oggetto. 2) Atto di vendita in data 01settembre1998, n. 14439 di repertorio Notaio MANNARELLA FRANCESCO di Bergamo, trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo in data 04settembre1998 ai numeri 31894/24963, in virtù del quale i signori OMISSIS e OMISSIS , hanno venduto ai signori OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS , codice fiscale OMISSIS proprietaria per 1/2 e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS , codice fiscale OMISSIS proprietario per 1/2, gli immobili in oggetto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS , codice fiscale OMISSIS dal proprietario per 1/2. **proprietario/i ante ventennio al 06/12/2001.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MANNARELLA FRANCESCO, in data 01/09/1998, ai nn. 14439; trascritto a Bergamo, in data 04/09/1998, ai nn. 31894/24963.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS , codice fiscale OMISSIS. dal 06/12/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GIORDANO GIUSEPPE, in data 06/12/2001, ai nn. 424; trascritto a Bergamo, in data 05/01/2002, ai nn. 576/428.

Note: Atto di compravendita in data 06dicembre2001, n. 424 di repertorio del Notaio GIORDANO GIUSEPPE, trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo il 05gennaio2002 ai numeri 576/428, in virtù del quale i signori OMISSIS hanno trasferito al signor OMISSIS gli immobili in oggetto.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Sì: 1) Atto di vendita in data 06dicembre2001, n. 424 di repertorio Notaio GIORDANO GIUSEPPE di Milano, trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo in data 05gennaio2002 ai numeri 576/428, in virtù del quale i signori OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS proprietaria per 1/2 e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS , codice fiscale OMISSIS proprietario per 1/2, hanno venduto al signor OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS , codice fiscal OMISSIS e , gli immobili in oggetto. 2) Atto di vendita in data 01settembre1998, n. 14439 di repertorio Notaio MANNARELLA FRANCESCO di Bergamo, trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo in data 04settembre1998 ai numeri 31894/24963, in virtù del quale i signori OMISSIS e OMISSIS , hanno venduto ai signori OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS , codice fiscale OMISSIS proprietaria per 1/2 e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS proprietario per 1/2, gli immobili in oggetto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS , codice fiscale OMISSIS dal proprietario per 1/2. **proprietario/i ante ventennio al 06/12/2001.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MANNARELLA FRANCESCO, in data 01/09/1998, ai nn. 14439; trascritto a Bergamo, in data 04/09/1998, ai nn. 31894/24963.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS , codice fiscale OMISSIS. dal 06/12/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GIORDANO GIUSEPPE, in data 06/12/2001, ai nn. 424; trascritto a Bergamo, in data 05/01/2002, ai nn. 576/428.

Note: Atto di compravendita in data 06dicembre2001, n. 424 di repertorio del Notaio GIORDANO GIUSEPPE, trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo il 05gennaio2002 ai numeri 576/428, in virtù del quale i signori OMISSIS hanno trasferito al signor OMISSIS gli immobili in oggetto.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Sì: 1) Atto di vendita in data 06dicembre2001, n. 424 di repertorio Notaio GIORDANO GIUSEPPE di Milano, trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo in data 05gennaio2002 ai numeri 576/428, in virtù del quale i signori OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS proprietaria per 1/2 e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS , codice fiscale OMISSIS proprietario per 1/2, hanno venduto al signor OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS , codice fiscal OMISSIS e , gli immobili in oggetto. 2) Atto di vendita in data 01settembre1998, n. 14439 di repertorio Notaio MANNARELLA FRANCESCO di Bergamo, trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo in data 04settembre1998 ai numeri 31894/24963, in virtù del quale i signori OMISSIS e OMISSIS , hanno venduto ai signori OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS , codice fiscale OMISSIS proprietaria per 1/2 e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS proprietario per 1/2, gli immobili in oggetto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di Atto Notaio Donati in data 11/12/2007 ai nn. 113633; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/12/2007 ai nn. 78859/20504; Importo ipoteca: € 172.500;

Pag. 17

Importo capitale: € 115.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/03/2018 ai nn. 8938/1492; Importo ipoteca: € 23.100; Importo capitale: € 18.469.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/09/2020 ai nn. 38871/26037; Importo capitale: € 93.155,29.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di Atto Notaio Donati in data 11/12/2007 ai nn. 113633; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/12/2007 ai nn. 78859/20504; Importo ipoteca: € 172.500; Importo capitale: € 115.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/03/2018 ai nn. 8938/1492; Importo ipoteca: € 23.100; Importo capitale: € 18.469.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/09/2020 ai nn. 38871/26037; Importo capitale: € 93.155,29.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di Atto Notaio Donati in data 11/12/2007 ai nn. 113633; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/12/2007 ai nn. 78859/20504; Importo ipoteca: € 172.500; Importo capitale: € 115.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/03/2018 ai nn. 8938/1492; Importo ipoteca: € 23.100; Importo capitale: € 18.469.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/09/2020 ai nn. 38871/26037; Importo capitale: € 93.155,29.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**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**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6**  
Nessuno.

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6**  
Nessuno.

**Identificativo corpo: C**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6**  
Nessuno.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 750,00 circa.**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincoli nessuno. Immobile non dotato di ascensore.**

**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: Vincoli nessuno.**

**Avvertenze ulteriori: Niente da segnalare.**

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincoli nessuno. Immobile dotato di ascensore.**

**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: Vincoli nessuno.**

**Avvertenze ulteriori: Niente da segnalare.**

**Identificativo corpo: C**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 261,48.**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 3,54**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincoli nessuno. Immobile dotato di ascensore.**

**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: Vincoli nessuno.**

**Avvertenze ulteriori: Niente da segnalare.**

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo: A**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

N.B. Rilievo planimetrico effettuato durante le operazioni peritali in data 15febbraio2021.

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Abitazione   | sup lorda di pavimento | 62,00        | 1,00         | 62,00                  |
| balconi      | sup lorda di pavimento | 15,93        | 0,33         | 5,26                   |
|              |                        | <b>77,93</b> |              | <b>67,26</b>           |

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.

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2020 - Semestre 2

Zona: Parre

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 800,00

#### Identificativo corpo: B

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Unità immobiliare ad uso cantina al piano terra. Altezza 2,30 m. Superficie pari a mq 13,00 netti e mq 16,00 lordi.

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| magazzino    | sup lorda di pavimento | 16,00        | 0,40         | 6,40                   |
|              |                        | <b>16,00</b> |              | <b>6,40</b>            |

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.

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2020 - Semestre 2

Zona: Parre

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800



**Identificativo corpo: C**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Unità immobiliare ad uso autorimessa al piano terra. Altezza 2,30 m. Superficie pari a mq 11,73 netti e mq 14,00 lordi, adatta al ricovero di una autovettura.

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| autorimessa  | sup lorda di pavimento | 14,00        | 1,00         | 14,00                  |
|              |                        | <b>14,00</b> |              | <b>14,00</b>           |

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2020 - Semestre 2

Zona: Parre

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 640



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

La lottizzazione non è attuabile trattandosi di abitazione civile, cantina ed autorimessa aventi caratteristiche generali e dimensioni non suddivisibili.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: NO**

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6**



**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: NO**

**Identificativo corpo: C**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Parre (BG), Via Camozzi, 6**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: NO**



## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa con descrizione immobili calcoli e relazione, tenendo conto della destinazione urbanistica del fabbricato, dei prezzi medi di mercato riferibili ad immobili consimili, dell'attuale andamento del mercato immobiliare della zona; valutando, per l'edificio oggetto di perizia, l'epoca di costruzione, le caratteristiche costruttive, l'età degli impianti tecnologici, il generale buono stato di conservazione del complesso immobiliare, la posizione semicentrale nell'abitato di PARRE e le condizioni intrinseche delle singole unità immobiliari stesse.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Parre;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Prezzi contenuti nelle tre pubblicazioni di riferimento quali: il "Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia", l'"Osservatorio FIAIP dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia" e "Case & terreni indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (editi nell'anno 2020 con il patrocinio della C.C.I.A.A. di Bergamo, il Comune di Bergamo, l'Amministrazione Provinciale di Bergamo e la Regione Lombardia); nonché, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00-800,00 osservatorio immobiliare.;

Altre fonti di informazione: Siti web: specialistici del settore immobiliare..

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

**Parre (BG), Via Camozzi, 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.445,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione  | 62,00                  | € 750,00        | € 46.500,00        |
| balconi   | 5,26                   | € 750,00        | € 3.945,00         |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 50.445,00        |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 50.445,00        |
| Valore accessori                                  |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 50.445,00        |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 50.445,00        |

#### B. Magazzini e locali di deposito [C2]

**Parre (BG), Via Camozzi, 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.800,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| magazzino   | 6,40                   | € 750,00        | € 4.800,00         |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 4.800,00         |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 4.800,00         |
| Valore accessori                                  |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 4.800,00         |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 4.800,00         |

**C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Parre (BG), Via Camozzi, 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.960,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| autorimessa                                       | 14,00                  | € 640,00        | € 8.960,00         |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 8.960,00         |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 8.960,00         |
| Valore accessori                                  |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 8.960,00         |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 8.960,00         |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile                                    | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Abitazione di tipo economico [A3]           | 67,26            | € 50.445,00                   | € 50.445,00            |
| B  | Magazzini e locali di deposito [C2]         | 6,40             | € 4.800,00                    | € 4.800,00             |
| C  | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 14,00            | € 8.960,00                    | € 8.960,00             |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 64.205,00

Valore diritto e quota € 64.205,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.205,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Vendita da soggetti privati, regime ordinario.

Beni in Premolo (BG)  
Via Aldo Moro, 15/A

## Lotto: 002 - Abitazione civile ed autorimessa



### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Premolo (BG), Via Aldo Moro, 15/A**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Premolo, Via Aldo Moro, 15/A - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS proprietà per 1/2; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS proprietà per 1/2., foglio 24, particella 204, subalterno 16, scheda catastale aggiornata, indirizzo Via Aldo Moro, S.N., piano 1, comune Premolo, categoria A/7, classe 1, consistenza 2,5, superficie 44, rendita € 193,67

Derivante da: Istrumento Atto Pubblico del 22settembre1995 repertorio nr. 27468/8857, rogante notaio COPPOLA BOTTAZZI ALFREDO.

Confini: Dall'ingresso in lato sud camminamento comune; in lato ovest sub. 15 abitazione di altra ditta; in lato nord camminamento comune; in lato est sub. 17 abitazione di altra ditta.

Note: L'esatto indirizzo è: Via Aldo Moro, 15/A.

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

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti a quelli indicati nella visura catastale.

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Premolo (BG), Via Aldo Moro, 15/A**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Premolo, Via Aldo Moro, 15/A - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS proprietà per 1/2; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS proprietà per 1/2., foglio 24, particella 204, subalterno 4, scheda catastale aggiornata, indirizzo Via Aldo Moro, S.N., piano 1, comune Premolo, categoria C/6, classe 2, consistenza 14, superficie 14, rendita € 17,35

Derivante da: Istrumento Atto Pubblico del 23dicembre1996 repertorio nr. 2918/9887, rogante notaio COPPOLA BOTTAZZI ALFREDO.

Confini: Dall'ingresso in lato sud porticato comune; in lato ovest sub. 3 autorimessa di altra ditta; in lato nord terrapieno comune; in lato est sub. 5 autorimessa di altra ditta.

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

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti a quelli indicati nella visura catastale.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole materna, primaria e secondaria. (sufficiente), Biblioteca, teatro e cinema. (insufficiente), Ristoranti e bar. (sufficiente), Parchi comunali. (sufficiente), Uffici pubblici. (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** no.

**Attrazioni paesaggistiche:** no.

**Attrazioni storiche:** no.

**Principali collegamenti pubblici:** nessuno



## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A**

L'unità immobiliare ad uso abitazione, al piano 1; è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, un bagno wc, ed area esclusiva a giardino.

Superficie complessiva di circa mq **96,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1992-1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: foglio 24 particella 204 subalterno 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità immobiliare ad uso abitazione è in buono stato conservativo. Strutture verticali con muratura di mattoni in laterizio e malta cementizia; solaio orizzontale del tipo misto laterizi e c.a. gettato in opera; pavimento in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti; porte interne in legno; impianto elettrico sottotraccia con punti luce dell'epoca costruttiva. Abitazione altezza 2,70 m; superficie pari a mq 44,17 lordi; area scoperta pari a mq 52,06.

### Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive |   |
|-----------------------------------|---|
| <i>Infissi esterni</i>            | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>legno</b><br>protezione: <b>persiane</b><br>materiale protezione: <b>legno</b><br>condizioni: <b>buone</b>    |
| <i>Infissi interni</i>            | tipologia: <b>a battente</b><br>materiale: <b>legno tamburato</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Manto di copertura</i>         | materiale: <b>tegole in cotto</b><br>coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| <i>Pareti esterne</i>             | materiale: <b>muratura di mattoni forati</b><br>coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b><br>rivestimento: <b>intonaco di cemento</b><br>condizioni: <b>buone</b> |
| <i>Pavim. Esterna</i>             | materiale: <b>porfido</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Pavim. Interna</i>             | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |



|                     |  |
|---------------------|--|
|                     | Note: Angolo cottura e bagno pavimento rivestimento in piastrelle di ceramica dell'epoca costruttiva.  |
| Plafoni             | materiale: <b>stabilitura</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>legno e vetro</b><br>accessori: <b>senza maniglione antipanico</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>facciate esterne</b><br>materiale: <b>intonaco di cemento</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Note: Presenti zoccolature e cantoni in pietra.  |
| Scale               | posizione: <b>a rampe parallele</b><br>rivestimento: <b>pietra</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <b>Impianti</b>     |  |
| Antenna collettiva  | tipologia: <b>rettilinea</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  |
| Citofonico          | tipologia: <b>audio</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>   |
| Elettrico           | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>tensione: <b>220V</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>   |
| Fognatura           | tipologia: <b>separata</b><br>rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b><br>recapito: <b>collettore o rete comunale</b><br>ispezionabilità: <b>buona</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> |
| Gas                 | tipologia: <b>con tubazioni a vista</b><br>alimentazione: <b>metano</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                                |
| Idrico              | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>               |
| Telefonico          | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>centralino: <b>assente</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  |
| <b>Varie</b>        |  |

Le unità immobiliari pignorate sono facenti parte di un immobile edificato negli anni 1992-1994. La palazzina ha destinazione residenziale, ed è costituita da due piani ad uso abitazioni in villini, oltre piano terra- avente destinazione autorimesse. L'immobile è stato realizzato con strutture verticali in mattoni di laterizi e malta cementizia; i solai di piano sono del tipo gettato in opera misti laterizi e c.a.; il tetto di copertura ha la struttura portante e le gronde in legno; il manto impermeabile è realizzato con tegole curve in laterizio. Il condominio è denominato "CONDOMINIO CASA ABC". Complessivamente, le condizioni generali dell'immobile sono buone.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| Impianto elettrico:                                  |   |
|--|---|
| Esiste impianto elettrico                            | SI  |
| Epoca di realizzazione/adequamento                   | epoca costruttiva   |
| Riscaldamento:                                       |   |
| Esiste impianto di riscaldamento                     | SI  |
| Tipologia di impianto                                | Caldaia murale per la produzione di acqua calda ed il riscaldamento ambienti, termosifoni in alluminio. |
| Stato impianto                                       | buono   |
| Potenza nominale                                     | < 24 KW   |
| Epoca di realizzazione/adequamento                   | 1992-1994   |
| 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  |

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B**

Autorimessa posta al piano terra.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: anni 1992-1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: foglio 24 particella 204 sub. 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Unità immobiliare ad uso autorimessa al piano primo sottostrada. Strutture verticali in cemento armato, solaio orizzontale in predalles; pavimento in battuto di calcestruzzo; porta basculante in lamiera zincata. Altezza 2,56 m. Superficie pari a mq 13,00 netti e mq 14 lordi, adatta al ricovero di una autovettura.

**Varie**

Le unità immobiliari pignorate sono facenti parte di un immobile edificato negli anni 1992-1994. La palazzina ha destinazione residenziale, ed è costituita da due piani ad uso abitazioni in villini, oltre piano terra- avente destinazione autorimesse. L'immobile è stato realizzato con strutture verticali in mattoni di laterizi e malta cementizia; i solai di piano sono del tipo gettato in opera misti laterizi e c.a.; il tetto di copertura ha la struttura portante e le gronde in legno; il manto impermeabile è realizzato con tegole curve in laterizio. Il condominio è denominato "CONDOMINIO CASA ABC". Complessivamente, le condizioni generali dell'immobile sono buone.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| Impianto elettrico:   |                   |
|---|-------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI                |
| Epoca di realizzazione/adequamento                          | epoca costruttiva |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI                |
| Riscaldamento:  |                   |
| Esiste impianto di riscaldamento                            | 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 |

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione in villini [A7] sito in Premolo (BG),**

**Numero pratica: 902**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione complesso edilizio casa

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/02/1992 al n. di prot. 110

Abitabilità/agibilità in data 15/12/1994 al n. di prot. 902

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Premolo (BG),**

**Numero pratica: 902/1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante alla concessione edilizia nr. 902 del 29febbraio1992 in sanatoria

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/12/1992 al n. di prot. 2543

Abitabilità/agibilità in data 15/12/1994 al n. di prot. 902

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Premolo (BG),**

**Numero pratica: 902/2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante alla concessione edilizia nr. 902 del 29febbraio1992.

Oggetto: variante

Rilascio in data 29/05/1993 al n. di prot. 1368

Abitabilità/agibilità in data 15/12/1994 al n. di prot. 902

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Premolo (BG),**

**Numero pratica: 902**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione complesso edilizio casa

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/02/1992 al n. di prot. 110

Abitabilità/agibilità in data 15/12/1994 al n. di prot. 902

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Premolo (BG),**

**Numero pratica: 902/1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante alla concessione edilizia nr. 902 del 29febbraio1992 in sanatoria

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/12/1992 al n. di prot. 2543

Abitabilità/agibilità in data 15/12/1994 al n. di prot. 902

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Premolo (BG),**

**Numero pratica: 902/2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante alla concessione edilizia nr. 902 del 29febbraio1992.

Oggetto: variante

Rilascio in data 29/05/1993 al n. di prot. 1368

Abitabilità/agibilità in data 15/12/1994 al n. di prot. 902

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**



### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Premolo (BG), Via Aldo Moro, 15/A**

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

Note: Non sono state rilevate difformità rispetto ai disegni allegati all'ultima variante alla concessioni edilizia ed alla planimetria catastale.

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Premolo (BG), Via Aldo Moro, 15/A**

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

Note: Non sono state rilevate difformità rispetto ai disegni allegati all'ultima concessione edilizia ed alla planimetria catastale.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Premolo (BG), Via Aldo Moro, 15/A**

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                        | Piano Governo del Territorio   |
| In forza della delibera:                                | Adottato con deliberazione CC n° 11 del 07aprile2009 / Approvato con deliberazione CC n° 45 del 23settembre2009 / Pubblicato sul BURL SI n° 12 del 23marzo2011.  |
| Zona omogenea:  | Ambito residenziale consolidato B1.  |
| Norme tecniche di attuazione:                           | Art. 4.3 Ambito residenziale consolidato (B1) Negli ambiti residenziali consolidati sono consentiti interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni sui lotti dichiarati liberi Parametri urbanistici ed edilizi per nuove costruzioni su lotti liberi, Indice fondiario di s.l.p. if = 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Indice volumetrico fondiario vf = 0.90 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Superficie lorda di pavimento minima slpm = 55 m <sup>2</sup> Ampliamenti e demolizioni-ricostruzioni Gli indici di edificabilità fissati per nuove costruzioni valgono anche per eventuali ampliamenti, verificati sommando al volume esistente quello in ampliamento. Per demolizioni e ricostruzioni l'indice di edificabilità rimane pari all'esistente salvo i casi in cui questo sia inferiore a 0.90 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) per cui è consentito l'adeguamento a questo valore. H = 7,50 m Df = 10 m Dc = 5 m Ds= 5 m Destinazione d'uso prevalente : residenziale Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato); Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; Attrezzature private Rapporto di copertura rc = 30% superficie lotto; Indice di permeabilità ip =50% superficie lotto; Parcheggio inerente la costruzione >= 1 mq / 10 mc di nuovo volume Pendenza max copertura = 40% |
| 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:                 | 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Rapporto di copertura:  | 30%                                 |
| Altezza massima ammessa:  | 7,50 metri                          |
| Volume massimo ammesso:   | vedasi N.T.A.                       |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                                  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                                  |

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

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Premolo (BG), Via Aldo Moro, 15/A**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
|----------------------------------|-----------------|

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Premolo (BG), Via Aldo Moro, 15/A**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

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

Note: Non sono state riscontrate variazioni essenziali rispetto alla planimetria catastale presentata in data 24giugno1993, ultima planimetria in atti. Da rilevare invece la mancanza della finestra in angolo cottura; comunque tale finestra è presente nei disegni allegati alla concessione edilizia. Il C.T.U. precisa che tale errore grafico non costituisce una variazione della rendita catastale.

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Premolo (BG), Via Aldo Moro, 15/A**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

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

Note: Non sono state riscontrate variazioni alcune rispetto alla planimetria catastale presentata in data 24giugno1993, ultima planimetria in atti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS proprietà per 1/2; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS proprietà per 1/2. **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di COPPOLA BOTTAZZI ALFREDO, in data 22/09/1995, ai nn. 27468/8857; registrato a Bergamo, in data 06/10/1995, ai nn. 4583/1V; trascritto a Bergamo, in data 29/09/1995, ai nn. 28832/21224.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: 1) Atto di vendita in data 22settembre1995, n. 27468 di repertorio Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo, trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo in data 29settembre1995 ai numeri 28832/21224, in virtù del quale la società OMISSIS, con sede in Ponte Nossa, codice fiscale OMISSIS, ha venduto la quota di 1/2 ciascuno a OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS gli immobili in oggetto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS proprietà per 1/2; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale PSSVN173C16F205Q proprietà per 1/2. **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Coppola Bottazzi Alfredo, in data 23/12/1996, ai nn. 29108/9887; registrato a Bergamo, in data 10/01/1997, ai nn. 454/1V; trascritto a Bergamo, in data 02/01/1997, ai nn. 44/37.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI; 1) Atto di vendita in data 23 dicembre 1996, n. 29108/9887 di repertorio/raccolta Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo, trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo in data 02 gennaio 1997 ai numeri 44/37, in virtù del quale la società OMISSIS, con sede in Ponte Nossa, codice fiscale OMISSIS, ha venduto la quota di 1/2 ciascuno a OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS gli immobili in oggetto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/03/2018 ai nn. 8938/1492; Importo ipoteca: € 23.100,00; Importo capitale: € 18.469,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di Notaio DONATI MARIO in data 11/12/2007 ai nn. 113634; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/12/2007 ai nn. 78860/20505.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS Spa contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/09/2020 ai nn. 38871/26037; Importo capitale: € 93.155,29.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/03/2018 ai nn. 8938/1492; Importo ipoteca: € 23.100,00; Importo capitale: € 18.469,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di Notaio DONATI MARIO in data 11/12/2007 ai nn. 113634; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/12/2007 ai nn. 78860/20505.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS Spa contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/09/2020 ai nn. 38871/26037; Importo capitale: € 93.155,29.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****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**

**Abitazione in villini [A7] sito in Premolo (BG), Via Aldo Moro, 15/A**

Nessuno.

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Premolo (BG), Via Aldo Moro, 15/A**

Nessuno.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Premolo (BG), Via Aldo Moro, 15/A**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.200,49**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 895,02.**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 35,91**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincoli nessuno.**

**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: Vincoli nessuno.**

**Avvertenze ulteriori: Niente da segnalare.**

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Premolo (BG), Via Aldo Moro, 15/A**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedasi abitazione**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincoli nessuno.**

**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: Vincoli nessuno.**

**Avvertenze ulteriori: Niente da segnalare.**

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo: A**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

N.B. Rilievo planimetrico effettuato durante le operazioni peritali in data 15febbraio2021.

| Destinazione              | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---------------------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Abitazione                | sup lorda di pavimento | 44,00        | 1,00         | 44,00                  |
| area esclusiva a giardino | sup lorda di pavimento | 52,00        | 0,10         | 5,20                   |
|                           |                        | <b>96,00</b> |              | <b>49,20</b>           |

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: Anno 2020 - Semestre 2

Zona: Premolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00

**Identificativo corpo: B****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Unità immobiliare ad uso autorimessa al piano terra. Strutture verticali in cemento armato, solaio orizzontale in predalles; pavimento in battuto di calcestruzzo; porta basculante in lamiera zincata. Altezza 2,56 m. Superficie pari a mq 13,00 netti e mq 14,00 lordi.

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| autorimessa  | sup lorda di pavimento | 14,00        | 1,00         | 14,00                  |
|              |                        | <b>14,00</b> |              | <b>14,00</b>           |

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2020 - Semestre 2

Zona: Premolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 385

Valore di mercato max (€/mq): 560

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Piersandro Galizzi Geometra

Pag. 33

Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

La lottizzazione non è attuabile trattandosi di abitazione civile ed autorimessa aventi caratteristiche generali e dimensioni non suddivisibili.

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Identificativo corpo: A

**Abitazione in villini [A7] sito in Premolo (BG), Via Aldo Moro, 15/A**  
**Occupato** da OMISSIS e figlio minore.

### Opponibilità ai terzi: SI

Note: OMISSIS è il proprietario della quota di 1/2 degli immobili pignorati.

### Identificativo corpo: B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Premolo (BG), Via Aldo Moro, 15/A**  
**Occupato** da OMISSIS e figlio minore.

### Opponibilità ai terzi: SI

Note: OMISSIS è il proprietario della quota di 1/2 degli immobili pignorati.



## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa con descrizione immobili calcoli e relazione, tenendo conto della destinazione urbanistica del fabbricato, dei prezzi medi di mercato riferibili ad immobili consimili, dell'attuale andamento del mercato immobiliare della zona; valutando, per l'edificio oggetto di perizia, l'epoca di costruzione, le caratteristiche costruttive, l'età degli impianti tecnologici, il generale buono stato di conservazione del complesso immobiliare, la posizione semicentrale nell'abitato di PREMOLLO e le condizioni intrinseche delle singole unità immobiliari stesse.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Premolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Prezzi contenuti nelle tre pubblicazioni di riferimento quali: il "Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia", l'"Osservatorio FIAIP dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia" e "Case & terreni indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (editi nell'anno 2018 con il patrocinio della C.C.I.A.A. di Bergamo, il Comune di Bergamo, l'Amministrazione Provinciale di Bergamo e la Regione Lombardia); nonché, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00-1.200,00 osservatorio immobiliare.

Altre fonti di informazione: Siti web: specialistici del settore immobiliare.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione in villini [A7]

**Premolo (BG), Via Aldo Moro, 15/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.040,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione  | 44,00                  | € 1.200,00      | € 52.800,00        |
| area esclusiva a giardino                         | 5,20                   | € 1.200,00      | € 6.240,00         |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 59.040,00        |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 59.040,00        |
| Valore accessori                                  |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 59.040,00        |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 29.520,00        |

#### B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]



**Premolo (BG), Via Aldo Moro, 15/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.840,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| autorimessa                                       | 14,00                  | € 560,00        | € 7.840,00         |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 7.840,00         |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 7.840,00         |
| Valore accessori                                  |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 7.840,00         |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 3.920,00         |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile                                     | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Abitazione in villini [A7]                   | 49,20            | € 59.040,00                   | € 29.520,00            |
| B  | Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6] | 14,00            | € 7.840,00                    | € 3.920,00             |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 66.880,00

Valore diritto e quota € 33.440,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto quota di 1/2:**

€ 33.440,00

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

€ 66.880,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Vendita da soggetti privati, regime ordinario.

**Allegati:**

Cartella zip. Perizia succinta. Perizia con omissione dati sensibili. Scheda di controllo esecuzioni immobiliari. Foglio riassuntivo identificativi catastali formato rrf. Allegato A-B-C documentazione fotografica, documentazione catastale, documentazione edilizia urbanistica. Dichiarazione trasmissione perizia.

Bergamo, lì 07settembre2021

L'Esperto alla stima  
**Piersandro Galizzi** Geometra

