



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 488/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Claudio Fontanella

Codice fiscale: FNTCLD63D02C730Y

Studio in: Via Principe Amedeo 18/B - 24040 Verdellino

Telefono: 035752346

Fax: 3336344330

Email: fontanellaclaudio36@gmail.com

Pec: claudio.fontanella@archiworldpec.it



INDICE**Lotto: 001 - USUFRUTTO ABITAZIONE E DEPOSITI VIA MAURO CODUSSI 16**

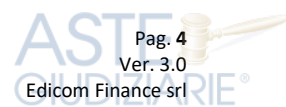
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	6
Corpo: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	6
Corpo: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	7
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE.....	7
Corpo: CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	8
Corpo: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	12
Corpo: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	15
3. PRATICHE EDILIZIE	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	18
Corpo: CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	18
Corpo: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	19
Corpo: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	19
Corpo: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	20
Corpo: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE	21
Corpo: CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	21
Corpo: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	21
Corpo: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	21
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	22
Corpo: CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	22
Corpo: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	22
Corpo: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	22
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	22
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	23
Corpo: CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	23
Corpo: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	23

Corpo: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16	23
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	25
Corpo: CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	25
Corpo: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16	25
Corpo: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	27
11. STATO DI POSSESSO	27
Corpo: CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16.....	27
Corpo: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16	27
Corpo: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16	27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	27
Criterio di stima.....	27
Fonti d'informazione	27
Valutazione corpi.....	28
Adeguamenti e correzioni della stima.....	31
Prezzo base d'asta del lotto.....	31

Lotto: 002 - USUFRUTTO BOX AUTO - PIAZZA IV NOVEMBRE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	32
Corpo: CORPO A - BOX AUTO MAPP 2575 SUB 711 - PIAZZA IV NOVEMBRE.....	32
2. DESCRIZIONE	32
DESCRIZIONE GENERALE	32
Corpo: CORPO A - BOX AUTO MAPP 2575 SUB 711 - PIAZZA IV NOVEMBRE.....	33
3. PRATICHE EDILIZIE.....	34
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	35
Corpo: CORPO A - BOX AUTO MAPP 2575 SUB 711 - PIAZZA IV NOVEMBRE.....	35
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	35
Corpo: CORPO A - BOX AUTO MAPP 2575 SUB 711 - PIAZZA IV NOVEMBRE.....	35
5. CONFORMITÀ CATASTALE	36
Corpo: CORPO A - BOX AUTO MAPP 2575 SUB 711 - PIAZZA IV NOVEMBRE.....	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	36
Corpo:.....	36
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	36
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	36
Corpo: CORPO A - BOX AUTO MAPP 2575 SUB 711 - PIAZZA IV NOVEMBRE.....	36
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	37

Corpo: CORPO A - BOX AUTO MAPP 2575 SUB 711 - PIAZZA IV NOVEMBRE.....	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	38
11. STATO DI POSSESSO	38
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	38
Criterio di stima	38
Fonti d'informazione	38
Valutazione corpi.....	39
Adegamenti e correzioni della stima.....	40
Prezzo base d'asta del lotto.....	40



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-05-2026 alle 10:50

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Claudio Fontanella

Data nomina: 24-01-2026

Data giuramento: 27-01-2026

Data sopralluogo: 11-02-2026

Cronologia operazioni peritali:

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

Lotto: 001 - USUFRUTTO ABITAZIONE E DEPOSITI VIA MAURO CODUSSI 16**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MAURO CODUSSI, 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: NUBILE - Regime Patrimoniale: ***

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS (OMISSIS) nata a BOLLATE (MI) il 18/01/1976 Diritto di: Usufrutto per 1/1 2.

OMISSIS (OMISSIS) nata a SAN BONIFACIO (VR) il 21/11/1962 Diritto di: Nuda proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS' OMISSIS' 3. OMISSIS' OMISSIS (OMISSIS) nato a ROSARNO (RC) il 17/11/1957 Diritto di: Nuda proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 21, particella 2411, subalterno 708, indirizzo VIA MAURO CODUSSI, 16, piano 3, comune E524, categoria A/3, classe 1, consistenza 10 VANI, superficie 226 MQ, rendita € 346,03

Derivante da: Atto del 15/12/2021 Pubblico ufficiale OMISSIS MAURO Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n. 100872 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 50792.1/2021 Reporto PI di BERGAMO in atti dal 21/12/2021

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON DEFINITI

Confini: NORD: VUOTO SU MAPP. 3310 E STRADA VIA MAURO CODUSSI SUD: VUOTO SU AREA SCOPERTA E MAPP 4007 EST: VUOTO SU AREA SCOPERTA E MAPP2356 E 2928 E 2949 OVEST: VUOTO SU AREA SCOPERTA MAPP 2411 E MAPP 4007

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

SI ESPRIME Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA MAURO CODUSSI, 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: NUBILE - Regime Patrimoniale: ***

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS (OMISSIS) nata a BOLLATE (MI) il 18/01/1976 Diritto di: Usufrutto per 1/1 2.

OMISSIS (OMISSIS) nata a SAN BONIFACIO (VR) il 21/11/1962 Diritto di: Nuda proprietà' per 1/2 in regi-

me di comunione dei beni con OMISSIS' OMISSIS 3. OMISSIS' OMISSIS (OMISSIS) nato a ROSARNO (RC) il 17/11/1957 Diritto di: Nuda proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 21, particella 2411, subalterno 709, indirizzo VIA MAURO CODUSSI, 16, piano 4, comune E524, categoria C/2, classe 2, superficie 32 MQ, rendita € 34,71

Derivante da: Atto del 15/12/2021 Pubblico ufficiale OMISSIS MAURO Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n. 100872 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 50792.1/2021 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 21/12/2021

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON DEFINITI

Confini: NORD: VUOTO SU MAPP. 3310 E STRADA VIA MAURO CODUSSI SUD: DISIMPEGNO COMUNE EST: VUOTO SU AREA SCOPERTA E MAPP2356 E 2928 E 2949 OVEST: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE

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

SI ESPRIME Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA MAURO CODUSSI, 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: NUBILE - Regime Patrimoniale: ***

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS (OMISSIS) nata a BOLLATE (MI) il 18/01/1976 Diritto di: Usufrutto per 1/1 2.

OMISSIS (OMISSIS) nata a SAN BONIFACIO (VR) il 21/11/1962 Diritto di: Nuda proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS' OMISSIS 3. OMISSIS' OMISSIS (OMISSIS) nato a ROSARNO (RC) il 17/11/1957 Diritto di: Nuda proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 21, particella 2411, subalterno 710, indirizzo VIA MAURO CODUSSI, 16, piano S1, comune E524, categoria C/2, classe 2, superficie 19 MQ, rendita € 20,61

Derivante da: Atto del 15/12/2021 Pubblico ufficiale OMISSIS MAURO Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n. 100872 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 50792.1/2021 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 21/12/2021

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON DEFINITI

Confini: NORD: DISIMPEGNO COMUNE SUD: TERRAPIENO EST: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE OVEST: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE

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

SI ESPRIME Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Via Mauro Codussi (spesso indicata erroneamente come Mario) rappresenta il cuore funzionale e civile di Lenna. Il numero civico 16 si trova nella parte sud-orientale della via, in una zona che fonde il carattere residenziale con quello artigianale-commerciale. Ecco una sintesi puntuale della zona: Contesto Urbano: È una zona di fondovalle, caratterizzata da un'edificazione mista. Si alternano case indipendenti, piccoli condomini e strutture dedicate ad attività produttive e servizi. L'area è pianeggiante e gode di un'ottima esposizione solare rispetto ad altre zone più strette della valle. Servizi Immediati: Il civico 16 è a pochi passi dalla Tabaccheria Losma (civico 15) e da attività storiche come la vendita di elettrodomestici. La zona è estremamente comoda poiché si trova a circa 400 metri dal Municipio e dai principali uffici comunali. Viabilità e Collegamenti: La via funge da asse parallelo alla Strada Provinciale (SP1), risultando però più protetta dal

traffico pesante. È strategicamente vicina alla Piazza Oberti, nodo principale per il trasporto pubblico (bus Arriva verso Bergamo/Piazza Brembana). Ambiente e Tempo Libero: Alle spalle dell'edificato scorre il fiume Brembo. A brevissima distanza si interseca la Ciclovia della Val Brembana, che permette di muoversi a piedi o in bici verso il Lago di Lenna o verso i centri vicini in totale sicurezza e immersi nel verde. Atmosfera: È il quartiere più "attivo" del paese durante il giorno per via dei negozi e degli uffici, ma mantiene la tranquillità tipica di un borgo montano di poco più di 500 abitanti.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Servizi Pubblici e Istituzionali Municipio di Lenn

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Piazza Brembana (circa 2 km): È il centro di riferimento immediato. Pur essendo un piccolo comune, ospita la stazione degli autobus, banche, scuole medie, numerosi negozi e il punto di arrivo della Ci.

Attrazioni paesaggistiche: Punti di interesse naturale e paesaggistico Lago di Lenna: Un bacino artificiale creato da una diga sul fiume Brembo. È una meta molto frequentata per passeggiate rilassanti lungo le sue sponde e per .

Attrazioni storiche: Punti di interesse in Via Mauro Codussi Piazza Mauro Codussi: Situata proprio dove ti trovi, la piazza è un omaggio moderno al cittadino più illustre di Lenna, l'architetto Mauro Codussi (1440-1504), .

Principali collegamenti pubblici: Linee e Collegamenti Principali Linea B (Bergamo -

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 70 VIA MAURO CODUSSI 16**

L'IMMOBILE OGGETTO DI RELAZIONE E' POSTO AL TERZO PIANO DI UN PICCOLO STABILE CHE SI AFFACCIA SU VIA MAURO CODUSSI IN COMUNE DI LENNA. L'ACCESSO AVVIENE DALLA STRADA ED A MEZZO DI PICCOLO CAMMINAMENTO PEDONALE POSTO SUL FIANCO NORD DEL FABBRICATO. DA QUI SI HA ACCESSO AL VANO SCALA CON LA QUALE SI RAGGIUNGE L'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA. NON VI E' ASCENSORE. GIUNTI AL PIANO TERZO TROVIAMO UN AMPIO CORRIDOIO CENTRALE SUL QUALE AFFACCIANO I VARI LOCALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE. I PRIMI QUATTRO LOCALI (DUE A DESTRA E DUE A SINISTRA PIU' UN BAGNO) NON SONO ATTUALMENTE ABITATI / UTILIZZATI. UNA PORTA IN LEGNO E VETRO SEPARA I LOCALI ABITATI DALLA PRIMA PORZIONE DI DISIMPEGNO. SUPERATA QUESTA PORTA TROVIAMO TRE CAMERE A DESTRA DEL CORRIDOIO, SOGGIORNO, CUCINA E BAGNO A SINISTRA DEL CORRIDOIO. QUATTRO PICCOLI BALCONI COMPLETANO L'IMMOBILE IN ESECUZIONE.

Superficie complessiva di circa mq **238,00**

E' posto al piano: TERZO

L'edificio è stato costruito nel: SI PRESUME NELL'IMMEDIATO DOPOGUERRA

L'edificio è stato ristrutturato nel: NON NOTO

L'unità immobiliare è identificata con il numero: N.16 DI VIA MAURO CODUSSI; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 METRI

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE RISPECCHIA I CARATTERI TIPOLOGICI DEI PICCOLI FABBRICATI EDIFICATI NELL'IMMEDIATO DOPOGUERRA NEI COMUNI MONTANI DELLE NOSTRE VALLI. ESTERIORMENTE E' INGENTILITO DA UNA BASE IN INTONACO RUSTICO E SUL FRONTE PRINCIPALE TROVIAMO UN INTONACO BUGNATO CHE SEGNA TUTTO IL PIANO TERRENO. A CORONAMENTO, LA FASCIA DI SOTTOGRONDA PRESENTA DEI DECORI ORMAI SEGNATI DAL TEMPO. LE SOLIDE MURATURE, PRESUMIBILMENTE IN MATTONI PIENI E PIETRA, DANNO UN SOLIDO ASPETTO AL FABBRICATO. IL TETTO HA STRUTTURA PORTANTE IN LEGNO E MANTO IMPERMEABILE REALIZZATO CON MATERIALE PIU' RECENTE COME LA CEMENTEGOLA.

I PRIMO QUATTRO LOCALI PRESENTANO ANCORA PAVIMENTAZIONI ORIGINARIE, MENTRE I RESTANTI SONO STATI AGGIORNATI CON PAVIMENTAZIONI IN CERAMICA ORMAI DATATA. LAVORI DI ADEGUAMENTO IGIENICO PER LA FORMAZIONE DEI BAGNI, HANNO PERMESSO L'UTIZZO CONFORTEVOLE SINO AD OGGI. SICURAMENTE LE OPERE SONO STATE ESEGUITE IN ECONOMIA E L'INTERA UNITA' IMMOBILIARE POTREBBE ESSERE COMPLETAMENTE AGGIORNATA.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: Cementegola coibentazione: guaina bituminosta condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: INTONACO DI CEMENTO COLORATO condizioni: scarse
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: NON REPERIBILE
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: NON REPERIBILE
Gas	tipologia: con tubazioni a vista conformità: NON REPERIBILE
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: NON REPERIBILE
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: FERRO E RAME diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI

<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	NON NOTO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	AUTONOMO
<i>Stato impianto</i>	NORMALE
<i>Potenza nominale</i>	28,5 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2022-12-14
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	L'IMPIANTO RISULTA DENUNCIATO AL CURIT
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



IL FABBRICATO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL VANO SCALE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LA CUCINA

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UNA CAMERA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 11
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



UN BAGNO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709**
VIA MAURO CODUSSI 16

L'IMMOBILE OGGETTO DI RELAZIONE E' POSTO AL QUARTO PIANO DI UN PICCOLO STABILE CHE SI AFFACCIA SU VIA MAURO CODUSSI IN COMUNE DI LENNA. L'ACCESSO AVVIENE DALLA STRADA ED A MEZZO DI PICCOLO CAMMINAMENTO PEDONALE POSTO SUL FIANCO NORD DEL FABBRICATO. DA QUI SI HA ACCESSO AL VANO SCALA CON LA QUALE SI RAGGIUNGE L'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA. NON VI E' ASCENSORE. GIUNTI AL PIANO QUARTO TROVIAMO UN AMPIO CORRIDOIO CENTRALE SUL QUALE AFFACCIANO I VARI SUBALTERNI DEL PIANO TRA CUI L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA CHE SI COMPONE DI UN UNICO AMPIO AMBIENTE DI SOTTOTETTO SENZA RIFINITURE E COMPLETAMENTE AL RUSTICO CON ALTEZZE INTERNE VARIABILI A SEGUITO DEL TETTO IN FALDA. LE ALTEZZE VARIANO DA 3.00 METRI A 1.00

Superficie complessiva di circa mq **32,00**

E' posto al piano: **QUARTO**

L'edificio è stato costruito nel: **SI PRESUME NELL'IMMEDIATO DOPOGUERRA**

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

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **N.16 DI VIA MAURO CODUSSI**; ha un'altezza utile interna di circa m. **H MEDIA 2.00 METRI**

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE RISPECCHIA I CARATTERI TIPOLOGICI DEI PICCOLI FABBRICATI EDIFICATI NELL'IMMEDIATO DOPOGUERRA NEI COMUNI MONTANI DELLE NOSTRA VALLI. ESTERIORMENTE E' INGENTILITO DA UNA BASE IN INTONACO RUSTICO E SUL FRONTE PRINCIPALE TROVIAMO UN INTONACO BUGNATO CHE SEGNA TUTTO IL PIANO TERRENO. A CORONAMENTO, LA FASCIA DI SOTTOGRONDA PRESENTA DEI DECORI ORMAI SEGNATI DAL TEMPO. LE SOLIDE MURATURE, PRESUMIBILMENTE IN MATTONI PIENI E PIETRA, DANNO UN SOLIDO ASPETTO AL FABBRICATO. IL TETTO HA STRUTTURA PORTANTE IN LEGNO E MANTO IMPERMEABILE REALIZZATO CON MATERIALE PIU' RECENTE COME LA CEMENTEGOLA.

IL VANO NON HA RIFINITURE ED E' COMPLETAMENTE AL RUSTICO.

Caratteristiche descrittive

Impianti	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: pessime conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)	
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	NON NOTO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'IMPIANTO ELETTRICO RIGUARDA UNA SEMPLICE LUCE POSTA NEL DISIMPEGNO COMUNE
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



INGRESSO SOLAIO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DISIMPEGNO COMUNE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UNA VISTA DEL SOLAIO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALTRA VISTA SOLAIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 14
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



ULTIMA VIISTA SOTTOTETTO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710**
VIA MAURO CODUSSI 16

L'IMMOBILE OGGETTO DI RELAZIONE E' POSTO AL QUARTO PIANO DI UN PICCOLO STABILE CHE SI AFFACCIA SU VIA MAURO CODUSSI IN COMUNE DI LENNA. L'ACCESSO AVVIENE DALLA STRADA ED A MEZZO DI PICCOLO CAMMINAMENTO PEDONALE POSTO SUL FIANCO NORD DEL FABBRICATO. DA QUI SI HA ACCESSO AL VANO SCALA CON LA QUALE SI RAGGIUNGE L'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA IMBOCCANDO LA SCALA CHE PORTA AL PIANO INTERRATO. NON VI E' ASCENSORE. GIUNTI AL PIANO INTERRATO TROVIAMO UN AMPIO CORRIDOIO CENTRALE SUL QUALE AFFACCIANO I VARI SUBALTERNI DEL PIANO TRA CUI L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA CHE SI COMPONE DI UN UNICO AMPIO AMBIENTE DI DEPOSITO INTERRATO SENZA RIFINITURE E COMPLETAMENTE AL RUSTICO.

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: INTERRATO S1

L'edificio è stato costruito nel: SI PRESUME NELL'IMMEDIATO DOPOGUERRA

L'edificio è stato ristrutturato nel: NON NOTO

L'unità immobiliare è identificata con il numero: N.16 DI VIA MAURO CODUSSI; ha un'altezza utile interna di circa m. H 2.60 METRI

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE RISPECCHIA I CARATTERI TIPOLOGICI DEI PICCOLI FABBRICATI EDIFICATI NELL'IMMEDIATO DOPOGUERRA NEI COMUNI MONTANI DELLE NOSTRE VALLI. ESTERIORMENTE E' INGENTILITO DA UNA BASE IN INTONACO RUSTICO E SUL FRONTE PRINCIPALE TROVIAMO UN INTONACO BUGNATO CHE SEGNA TUTTO IL PIANO TERRENO. A CORONAMENTO, LA FASCIA DI SOTTOGRONDA PRESENTA DEI DECORI ORMAI SEGNATI DAL TEMPO. LE SOLIDE MURATURE, PRESUMIBILMENTE IN MATTONI PIENI E PIETRA, DANNO UN SOLIDO ASPETTO AL FABBRICATO. IL TETTO HA STRUTTURA PORTANTE IN LEGNO E MANTO IMPERMEABILE REALIZZATO CON MATERIALE PIU' RECENTE COME LA CEMENTEGOLA.

IL VANO INTERRATO NON HA RIFINITURE ED E' COMPLETAMENTE AL RUSTICO.

Caratteristiche descrittive

Impianti	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: pessime conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)	
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	NON NOTO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'IMPIANTO ELETTRICO RIGUARDA UNA SEMPLICE LUCE POSTA NEL DISIMPEGNO COMUNE
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



LA SCALA PER IL PIANO INTERRATO

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ALTRA VISTA DELLA SCALA



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

UNA VEDUTA DEL LOCALE



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ALTRA VEDUTA DEL MAGAZZINO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ALTRA VISTA DEL LOCALE INTERRATO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MAURO CODUSSI, 16

Numero pratica: scia prot. 3360 in data 20.09.2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: SANATORIA EDILIZIA

Per lavori: SANATORIA APPARTAMENTO PIANO TERZO PER FUSIONE UNITA', MODIFICHE TAVOLATI E VARIAZIONE DEI BALCONI ESTERNI

Oggetto: SANATORIA EDILIZIA

Presentazione in data 20/09/2021 al n. di prot. 3360

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA MAURO CODUSSI, 16

Numero pratica: NESSUNA RIGUARDANTE L'U.I. IN ESAME

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA MAURO CODUSSI, 16

Numero pratica: NESSUNA RIGUARDANTE L'U.I. IN ESAME

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MAURO CODUSSI, 16

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SI SONO RISCONTRATE IRREGOLARITA' CIRCA L'APERTURA DI PORTA INTERNA DI COLLEGAMENTO TRA SOGGIORNO E CUCINA, IL POSIZIONAMENTO DI UNA PORTA INTERNA DEL BAGNO, IL POSIZIONAMENTO DI UNA PORTA INTERNA IN LEGNO E VETRO A SEPARAZIONE DEL VANO SCALA DAL RESTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Regularizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: PORTA INTERNA DI COLLEGAMENTO TRA SOGGIORNO E CUCINA, IL POSIZIONAMENTO DI UNA PORTA INTERNA DEL BAGNO, IL POSIZIONAMENTO DI UNA PORTA INTERNA IN LEGNO E VETRO A SEPARAZIONE DEL VANO SCALA DAL RESTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Oneri di regolarizzazione	
SANZIONE	€ 1.032,00
PRATICA EDILIZIA	€ 1.500,00

DIRITTI DI SEGRETERIA E BOLLI

€ 300,00

Totale oneri: € 2.832,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA MAURO CODUSSI, 16**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: NON SONO STATE RINTRACCIATE NELL'ACCESSO PRESSO L'UFFICIO TECNICO, PRATICHE EDILIZIE RIGUARDANTI L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA DEL QUALE SI PRESUME L'EDIFICAZIONE NELL'IMMEDIATO DOPOGUERRA.

**Identificativo corpo: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA MAURO CODUSSI, 16**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: NON SONO STATE RINTRACCIATE NELL'ACCESSO PRESSO L'UFFICIO TECNICO, PRATICHE EDILIZIE RIGUARDANTI L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA DEL QUALE SI PRESUME L'EDIFICAZIONE NELL'IMMEDIATO DOPOGUERRA.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MAURO CODUSSI, 16**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA N. 18 DEL 04/10/2013 ED APPROVATO CON DELIBERAZIONE N. 1 DEL 26/03/2014
Ambito:	SISTEMA DELLA RESIDENZA - NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	CAPO V - NUCLEI ANTICHI ARTICOLO 13 - MODALITA' DI INTERVENTO NEI NUCLEI ANTICHI ARTICOLO 14 GRADI DI INTERVENTO - 14.3 GRADO 2. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
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:	STATO CONSOLIDATO
Rapporto di copertura:	STATO CONSOLIDATO
Altezza massima ammessa:	STATO CONSOLIDATO
Volume massimo ammesso:	STATO CONSOLIDATO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	*****

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Regolarizzabili mediante: *****

Descrizione delle opere da aggiornare: NESSUNA

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

Identificativo corpo: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA MAURO CODUSSI, 16**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA N. 18 DEL 04/10/2013 ED APPROVATO CON DELIBERAZIONE N. 1 DEL 26/03/2014
Ambito:	SISTEMA DELLA RESIDENZA - NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	CAPO V - NUCLEI ANTICHI ARTICOLO 13 - MODALITA' DI INTERVENTO NEI NUCLEI ANTICHI ARTICOLO 14 GRADI DI INTERVENTO - 14.3 GRADO 2. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
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:	STATO CONSOLIDATO
Rapporto di copertura:	STATO CONSOLIDATO
Altezza massima ammessa:	STATO CONSOLIDATO
Volume massimo ammesso:	STATO CONSOLIDATO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	*****
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Regolarizzabili mediante: *****

Descrizione delle opere da aggiornare: NESSUNA

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

Identificativo corpo: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA MAURO CODUSSI, 16**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA N. 18 DEL 04/10/2013 ED APPROVATO CON DELIBERAZIONE N. 1 DEL 26/03/2014
Ambito:	SISTEMA DELLA RESIDENZA - NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	CAPO V - NUCLEI ANTICHI ARTICOLO 13 - MODALITA' DI INTERVENTO NEI NUCLEI ANTICHI ARTICOLO 14 GRADI DI INTERVENTO - 14.3 GRADO 2. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
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:	STATO CONSOLIDATO
Rapporto di copertura:	STATO CONSOLIDATO
Altezza massima ammessa:	STATO CONSOLIDATO
Volume massimo ammesso:	STATO CONSOLIDATO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	*****
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Regolarizzabili mediante: *****

Descrizione delle opere da aggiornare: NESSUNA

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MAURO CODUSSI, 16

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SI SONO RISCONTRATE IRREGOLARITA' CIRCA L'APERTURA DI PORTA INTERNA DI COLLEGAMENTO TRA SOGGIORNO E CUCINA, IL POSIZIONAMENTO DI UNA PORTA INTERNA DEL BAGNO, IL POSIZIONAMENTO DI UNA PORTA INTERNA IN LEGNO E VETRO A SEPARAZIONE DEL VANO SCALA DAL RESTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE GIA' ESEGUITA DAL SOTTOSCRITTO CTU

Descrizione delle opere da aggiornare: APERTURA E POSIZIONAMENTO DI PORTE INTERNE

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

Note: SI ESPRIME LA CONFORMITA' CATASTALE IN RELAZIONE ALL'ESEGUITA VARIAZIONE CATASTALE DELLA SCHEDA RAPPRESENTATIVA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

Identificativo corpo: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA MAURO CODUSSI, 16

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Identificativo corpo: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA MAURO CODUSSI, 16

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/09/1965 al 19/12/2001. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/12/2001 al 12/10/2015. In forza di 1° DENUNCIA DI SUCCESSIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/10/2015 al 21/04/2018. In forza di 2° DENUNCIA DI SUCCESSIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/04/2018 al 15/12/2021. In forza di 3° DENUNCIA DI SUCCESSIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/12/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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



Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/09/1965 al 19/12/2001. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/12/2001 al 12/10/2015. In forza di 1° DENUNCIA DI SUCCESSIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/10/2015 al 21/04/2018. In forza di 2° DENUNCIA DI SUCCESSIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/04/2018 al 15/12/2021. In forza di 3° DENUNCIA DI SUCCESSIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/12/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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



Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/09/1965 al 19/12/2001. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/12/2001 al 12/10/2015. In forza di 1° DENUNCIA DI SUCCESSIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/10/2015 al 21/04/2018. In forza di 2° DENUNCIA DI SUCCESSIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/04/2018 al 15/12/2021. In forza di 3° DENUNCIA DI SUCCESSIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/12/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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



Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:



Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/12/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/12/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/12/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16

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: CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lenna (BG), VIA MAURO CODUSSI, 16

DALLE INDAGINI CONDOTTE i beni pignorati NON SONO gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Identificativo corpo: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lenna (BG), VIA MAURO CODUSSI, 16

DALLE INDAGINI CONDOTTE i beni pignorati NON SONO gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Identificativo corpo: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lenna (BG), VIA MAURO CODUSSI, 16

DALLE INDAGINI CONDOTTE i beni pignorati NON SONO gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lenna (BG), VIA MAURO CODUSSI, 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON DEFINITE.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON DEFINITE. L'IMMOBILE NON HA AMMINISTRATORE. LE PICCOLE SPESE CHE PERVENGONO (TIPO LUCE SCALE E ACQUA) SPETTANO IN QUOTA DI 1/3 A SE-

QUITO DI ACCORDO VERBALE TRA GLI OCCUPANTI L'IMMOBILE.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NON DEFINITI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'IMMOBILE NON E' ACCESSIBILE AI DIVERSAMENTE ABILI IN QUANTO SI TROVA AL TERZO PIANO DI STABILE SENZA ASCENSORE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNA INDIVIDUATA O SEGNALATA DALL'USUFRUTTUARIO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: NON DEFINITO

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: NON SI HA NOTIZIA DI CAUSE IN CORSO, PRESENZA DI ATTI ABLATIVI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA AD ECCEZIONE DELLA SOLA ESECUZIONE IMMOBILIARE IN CORSO

Identificativo corpo: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lenna (BG), VIA MAURO CODUSSI, 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON DEFINITE.

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

Nessuna.

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

Nessuna: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON DEFINITE. L'IMMOBILE NON HA AMMINISTRATORE. LE PICCOLE SPESE CHE PERVENGONO (TIPO LUCE SCALE E ACQUA) SPETTANO IN QUOTA DI 1/3 A SEGUITO DI ACCORDO VERBALE TRA GLI OCCUPANTI L'IMMOBILE. QUESTE SONO GIA' CONSIDERATE A CARICO DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL SUB 708

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NON DEFINITI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'IMMOBILE NON E' ACCESSIBILE AI DIVERSAMENTE ABILI IN QUANTO SI TROVA AL QUARTO PIANO DI STABILE SENZA ASCENSORE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNA INDIVIDUATA O SEGNALATA DALL'USUFRUTTUARIO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: NON DEFINITO

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: NON SI HA NOTIZIA DI CAUSE IN CORSO, PRESENZA DI ATTI ABLATIVI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA AD ECCEZIONE DELLA SOLA ESECUZIONE IMMOBILIARE IN CORSO

Identificativo corpo: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lenna (BG), VIA MAURO CODUSSI, 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON DEFINITE.

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

Nessuna.

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

Nessuna: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON DEFINITE. L'IMMOBILE NON HA AMMINISTRATORE. LE PICCOLE SPESE CHE PERVENGONO (TIPO LUCE SCALE E ACQUA) SPETTANO IN QUOTA DI 1/3 A SEGUITO DI ACCORDO VERBALE TRA GLI OCCUPANTI L'IMMOBILE. QUESTE SONO GIA' CONSIDERATE A CARICO DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL SUB 708

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NON DEFINITI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'IMMOBILE NON E' ACCESSIBILE AI DIVERSAMENTE ABILI IN QUANTO SI TROVA AL QUARTO PIANO DI STABILE SENZA ASCENSORE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNA INDIVIDUATA O SEGNALATA DALL'USUFRUTTUARIO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: NON DEFINITO

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: NON SI HA NOTIZIA DI CAUSE IN CORSO, PRESENZA DI ATTI ABLATIVI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA AD ECCEZIONE DELLA SOLA ESECUZIONE IMMOBILIARE IN CORSO

NISTRAZIONE PUBBLICA AD ECCEZIONE DELLA SOLA ESECUZIONE IMMOBILIARE IN CORSO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	226,00	1,00	226,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
		238,00		229,96

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: LENNA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 660.00

Valore di mercato max (€/mq): 810.00

Identificativo corpo: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 25
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

bili

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
DEPOSITO	sup lorda di pavimento	32,00	0,10	3,20
		32,00		3,20

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: 1-2025

Zona: LENNA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 660.00

Valore di mercato max (€/mq): 810.00

Identificativo corpo: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
DEPOSITO	sup lorda di pavimento	19,00	0,25	4,75
		19,00		4,75

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: 1-2025

Zona: LENNA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 660.00

Valore di mercato max (€/mq): 810.00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

NON SI RITIENE IL LOTTO ULTERIORMENTE DIVISIBILE

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lenna (BG), VIA MAURO CODUSSI, 16

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lenna (BG), VIA MAURO CODUSSI, 16

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lenna (BG), VIA MAURO CODUSSI, 16

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

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

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

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di LENNA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

BORSINO IMMOBILIARE

LISTINO PREZZI IMMOBILI EDITO DALLA F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale

Appartamenti (Prezzo Medio): € 1.034 / mq.

Range di Mercato (Centro Urbano):

Minimo: € 660 / mq.

Massimo: € 890 / mq.

Ville e Villini:

Ottimo stato: fino a € 1.200 / mq.

Da ristrutturare: circa € 820 / mq.

Requot.com

Requot.com

+2

Locazione (Affitto)

Canone medio residenziale: € 7,83 / mq al mese.

Wikicasa

Wikicasa

Andamento e Note

Trend 2025-2026: Si è registrato un aumento significativo dei prezzi richiesti (+19% rispetto all'anno precedente).

Dinamicità: Il mercato locale è considerato di dinamicità media, con una forte prevalenza di immobili di proprietà (oltre il 78%).

Altre fonti di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI.

12.3 Valutazione corpi:

CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16. Abitazione di tipo economico [A3]

Lenna (BG), VIA MAURO CODUSSI, 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 155.223,00.

I CRITERI DI STIMA

Per poter indicare il criterio di stima, dobbiamo partire enunciando il : POSTULATO DELLO SCOPO;

Ovvero, uno stesso bene, può presentare contemporaneamente diversi valori ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

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

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

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

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

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	226,00	€ 750,00	€ 169.500,00
BALCONI	3,96	€ 750,00	€ 2.970,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 172.470,00
FORTE SPESSORE DEI MURI detrazione del 10.00%			€ -17.247,00
Valore Finale			€ 155.223,00
Valore corpo			€ 155.223,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 155.223,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.417,25

CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16. Magazzini e locali di deposito [C2] Lenna (BG), VIA MAURO CODUSSI, 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.400,00.

I CRITERI DI STIMA

Per poter indicare il criterio di stima, dobbiamo partire enunciando il : **POSTULATO DELLO SCOPO**;

Ovvero, uno stesso bene, può presentare contemporaneamente diversi valori ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

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

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

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

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

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO	3,20	€ 750,00	€ 2.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.400,00
detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 2.400,00
Valore corpo	€ 2.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.800,00

**CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16. Magazzini e locali di deposito [C2]
Lenna (BG), VIA MAURO CODUSSI, 16**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.562,50.

I CRITERI DI STIMA

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

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

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

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

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

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO	4,75	€ 750,00	€ 3.562,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.562,50
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 3.562,50
Valore corpo			€ 3.562,50

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.562,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.671,88

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
CORPO A - ABITAZIONE MAPP 2411 SUB 708 - VIA MAURO CODUSSI 16	Abitazione di tipo economico [A3]	229,96	€ 155.223,00	€ 116.417,25
CORPO B - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 709 - VIA MAURO CODUSSI 16	Magazzini e locali di deposito [C2]	3,20	€ 2.400,00	€ 1.800,00
CORPO C - DEPOSITO MAPP 2411 SUB 710 - VIA MAURO CODUSSI 16	Magazzini e locali di deposito [C2]	4,75	€ 3.562,50	€ 2.671,88

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 16.118,55

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.832,00

ARROTONDAMENTI

€ -234,95

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 142.000,00

Valore diritto e quota

€ 106.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 142.000,00



Lotto: 002 - USUFRUTTO BOX AUTO - PIAZZA IV NOVEMBRE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: CORPO A - BOX AUTO MAPP 2575 SUB 711 - PIAZZA IV NOVEMBRE.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Lenna (BG) CAP: 24010, - PIAZZA IV NOVEMBRE

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: NUBILE - Regime Patrimoniale: ***

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS (OMISSIS) nata a BOLLATE (MI) il 18/01/1976 Diritto di: Usufrutto per 1/1 2.

OMISSIS (OMISSIS) nata a SAN BONIFACIO (VR) il 21/11/1962 Diritto di: Nuda proprietà' per 1/2 in regime

di comunione dei beni con OMISSIS' OMISSIS 3. OMISSIS' OMISSIS (OMISSIS) nato a ROSARNO (RC) il

17/11/1957 Diritto di: Nuda proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 24,

particella 2575, subalterno 711, indirizzo PIAZZA IV NOVEMBRE, piano S1, comune E524, categoria C/6,

classe 2, superficie 16 MQ, rendita € 26,75 EURO

Derivante da: Atto del 15/12/2021 Pubblico ufficiale OMISSIS MAURO Sede ALMENNO SAN SALVATORE

(BG) Repertorio n. 100872 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 50792.1/2021 Re-

parto PI di BERGAMO in atti dal 21/12/2021

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON DEFINITI

Confini: NORD: AREA DI MANOVRA SUD: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE EST: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE

OVEST: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE

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

SI ESPRIME Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Piazza IV Novembre rappresenta il cuore funzionale e civile di Lenna. Si trova nella parte sud-orientale della via Mauro Codussi, in una zona che fonde il carattere residenziale con quello artigianale-commerciale. Ecco una sintesi puntuale della zona: Contesto Urbano: È una zona di fondovalle, caratterizzata da un'edificazione mista. Si alternano case indipendenti, piccoli condomini e strutture dedicate ad attività produttive e servizi. L'area è pianeggiante e gode di un'ottima esposizione solare rispetto ad altre zone più strette della valle. Servizi Immediati: Il box è a pochi passi dalla Tabaccheria Losma e da attività storiche come la vendita di elettrodomestici. La zona è estremamente comoda poiché si trova a circa 400 metri dal Municipio e dai principali uffici comunali. Viabilità e Collegamenti: La via funge da asse parallelo alla Strada Provinciale (SP1), risultando però più protetta dal traffico pesante. È strategicamente vicina alla Piazza Oberti, nodo principale per il trasporto pubblico (bus Arriva verso Bergamo/Piazza Brembana). Ambiente e Tempo Libero: Alle spalle dell'edificato scorre il fiume Brembo. A brevissima distanza si interseca la Ciclovía della Val Brembana, che permette di muoversi a piedi o in bici verso il Lago di Lenna o verso i centri vicini in totale sicurezza e immersi nel verde. Atmosfera: È il quartiere più "attivo" del paese durante il giorno per via dei negozi e degli uffici, ma mantiene la tranquillità tipica di un borgo montano di poco più di 500 abitanti.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Servizi Pubblici e Istituzionali Municipio di Lenna

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Piazza Brembana (circa 2 km): È il centro di riferimento immediato. Pur essendo un piccolo comune, ospita la stazione degli autobus, banche, scuole medie, numerosi negozi e il punto di arrivo della Ci.

Attrazioni paesaggistiche: Punti di interesse naturale e paesaggistico Lago di Lenna: Un bacino artificiale creato da una diga sul fiume Brembo. È una meta molto frequentata per passeggiate rilassanti lungo le sue sponde e per .

Attrazioni storiche: Punti di interesse in Via Mauro Codussi Piazza Mauro Codussi: Situata proprio dove ti trovi, la piazza è un omaggio moderno al cittadino più illustre di Lenna, l'architetto Mauro Codussi (1440-1504), .

Principali collegamenti pubblici: Linee e Collegamenti Principali Linea B (Bergamo -

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo CORPO A - BOX AUTO MAPP 2575 SUB 711 - PIAZZA IV NOVEMBRE**

L'IMMOBILE OGGETTO DI RELAZIONE E' POSTO AL PIANO INTERRATO DI UN COMPLESSO CONDOMINIALE. L'ACCESSO AL BOX AVVIENE DA PIAZZA IV NOVEMBRE E DOPO AVER PERCORSO BREVE CORSELLO COMUNE SI GIUNGE ALL'AREA DI MANOVRA ANTISTANTE IL BOX AUTO.

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

E' posto al piano: PRIMO SOTTOSTRADA

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

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC DI PIAZZA IV NOVEMBRE; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 METRI

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE RISPECCHIA I CARATTERI TIPOLOGICI DEI BOX INTERRATI POSTI IN COMPLESSO CONDOMINIALE. SI PRESENTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E, AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, NON SI SONO RILEVATE INFILTRAZIONI

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: BASCULANTE materiale: LAMIERA ZINCATA condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: al rustico condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: CON TUBAZIONI RIGIDE A VISTA tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: NON REPERIBILE

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'IMPIANTO RISULTA DENUNCIATO AL CURIT
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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

Numero pratica: 23 REG COSTR - PROT 720 DEL 18/01/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO ESISTENTE INSERITO IN PIANO DI RECUPERO (CAPANONE EX CANTIERE OBERTI)

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 06/07/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 18/01/1994 al n. di prot. 720

Numero pratica: 21 REG COSTR - PROT 544 DEL 09/06/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. 23/94 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO ESISTENTE INSERITO IN PIA-

NO DI RECUPERO (CAPANNONE EX CANTIERE OBERTI)

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/04/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 09/06/1994 al n. di prot. 544

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: CORPO A - BOX AUTO MAPP 2575 SUB 711 - PIAZZA IV NOVEMBRE.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Lenna (BG) CAP: 24010, - PIAZZA IV NOVEMBRE

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NULLA DA SEGNALARE

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

Note: DALLE RICERCHE CONDOTTE PRESSO GLI ARCHIVI COMUNALI NON SONO EMERSE ULTERIORI PRATICHE EDILIZIE, IN PARTICOLARE NON SI E' TROVATO NULLA A CONFERMA DELLA LEGITTIMITA' DEL FABBRICATO ORIGINARIO CITATO (CAPANNONE EX CANTIERE OBERTI). LA CONFORMITA' SI ESPRIME POSITIVA PER LA SOLA UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA E LIMITATAMENTE ALLA DOCUMENTAZIONE RINTRACCIATA.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: CORPO A - BOX AUTO MAPP 2575 SUB 711 - PIAZZA IV NOVEMBRE.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Lenna (BG) CAP: 24010, - PIAZZA IV NOVEMBRE

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA N. 18 DEL 04/10/2013 ED APPROVATO CON DELIBERAZIONE N. 1 DEL 26/03/2014
Ambito:	SISTEMA DELLA RESIDENZA - NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	CAPO V - NUCLEI ANTICHI ARTICOLO 13 - MODALITA' DI INTERVENTO NEI NUCLEI ANTICHI ARTICOLO 14 GRADI DI INTERVENTO - 14.3 GRADO 2. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
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:	STATO CONSOLIDATO
Rapporto di copertura:	STATO CONSOLIDATO
Altezza massima ammessa:	STATO CONSOLIDATO
Volume massimo ammesso:	STATO CONSOLIDATO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	*****
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Regolarizzabili mediante: *****

Descrizione delle opere da aggiornare: NESSUNA

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

Note: DALLE RICERCHE CONDOTTE PRESSO GLI ARCHIVI COMUNALI NON SONO EMERSE ULTERIORI PRATICHE EDILIZIE, IN PARTICOLARE NON SI E' TROVATO NULLA A CONFERMA DELLA LEGITTIMITA' DEL FABBRICATO ORIGINARIO CITATO (CAPANNONE EX CANTIERE OBERTI). LA CONFORMITA' SI ESPRIME POSITIVA PER LA SOLA UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA E LIMITATAMENTE ALLA DOCUMENTAZIONE RINTRACCIATA.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: CORPO A - BOX AUTO MAPP 2575 SUB 711 - PIAZZA IV NOVEMBRE.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Lenna (BG) CAP: 24010, - PIAZZA IV NOVEMBRE

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NULLA DA SEGNALARE

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 15/02/1997. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/02/1997 al 21/04/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/04/2018 al 15/12/2021. In forza di 1° DENUNCIA DI SUCCESSIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/12/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/12/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: CORPO A - BOX AUTO MAPP 2575 SUB 711 - PIAZZA IV NOVEMBRE

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: CORPO A - BOX AUTO MAPP 2575 SUB 711 - PIAZZA IV NOVEMBRE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , - PIAZZA IV NOVEMBRE

DALLE INDAGINI CONDOTTE i beni pignorati NON SONO gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 100,00 euro anno.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON DEFINITE. L'IMMOBILE HA AMMINISTRATORE

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NON DEFINITI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'IMMOBILE NON E' ACCESSIBILE AI DIVERSAMENTE ABILI IN QUANTO SI TROVA AL PIANO INTERRATO DI STABILE SENZA ASCENSORE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNA INDIVIDUATA O SEGNALATA DALL'USUFRUTTUARIO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: NON DEFINITO

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: NON SI HA NOTIZIA DI CAUSE IN CORSO, PRESENZA DI ATTI ABLATIVI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA AD ECCEZIONE DELLA SOLA ESECUZIONE IMMOBILIARE IN CORSO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: CORPO A - BOX AUTO MAPP 2575 SUB 711 - PIAZZA IV NOVEMBRE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX AUTO	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: LENNA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380.00

Valore di mercato max (€/mq): 560.00



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

NON SI RITIENE IL LOTTO ULTERIORMENTE DIVISIBILE

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali, si determinerà il medio valore venale unitario per le abitazioni simili della zona, da applicare.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di LENNA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE
BORSINO IMMOBILIARE
LISTINO PREZZI IMMOBILI EDITO DALLA F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale
Appartamenti (Prezzo Medio): € 1.034 / mq.

Range di Mercato (Centro Urbano):

Minimo: € 660 / mq.

Massimo: € 890 / mq.

Ville e Villini:

Ottimo stato: fino a € 1.200 / mq.

Da ristrutturare: circa € 820 / mq.

Requot.com

Requot.com

+2

Locazione (Affitto)

Canone medio residenziale: € 7,83 / mq al mese.

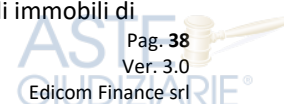
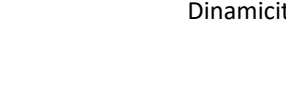
Wikicasa

Wikicasa

Andamento e Note

Trend 2025-2026: Si è registrato un aumento significativo dei prezzi richiesti (+19% rispetto all'anno precedente).

Dinamicità: Il mercato locale è considerato di dinamicità media, con una forte prevalenza di immobili di



proprietà (oltre il 78%);

Altre fonti di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI.

12.3 Valutazione corpi:

CORPO A - BOX AUTO MAPP 2575 SUB 711 - PIAZZA IV NOVEMBRE. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Lenna (BG), VIA MAURO CODUSSI, 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.000,00.

I CRITERI DI STIMA

Per poter indicare il criterio di stima, dobbiamo partire enunciando il : POSTULATO DELLO SCOPO;

Ovvero, uno stesso bene, può presentare contemporaneamente diversi valori ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

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

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

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

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

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX AUTO	16,00	€ 500,00	€ 8.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.000,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 8.000,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

CORPO A - BOX AUTO MAPP 2575 SUB 711 - PIAZZA IV NOVEMBRE	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	16,00	€ 8.000,00	€ 6.000,00
--	---	-------	------------	------------

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 7.200,00

Valore diritto e quota

€ 5.400,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 7.200,00

Allegati

- 1_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2_ESTRATTO PGT E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 3_VISURE CATASTALI
- 4_VISURE CONSERVATORIA
- 5_LISTINI IMMOBILIARI

20-03-2026

L'Esperto alla stima

Arch. Claudio Fontanella