



## Tribunale di Bergamo

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 524/2021



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS



### GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



## PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Ing. Stefano Sesini  
Codice fiscale: SSNSFN70S22A794J  
Partita IVA: 02721940167  
Studio in: Via Merisio 17 - 24020 Scanzorosciate  
Email: stefano.sesini@tiscali.it  
Pec: stefano.sesini@ingpec.eu



## INDICE

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Lotto: 001 - Commerciale

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	9
Corpo: A.....	9
Corpo: A1.....	9
<b>2. DESCRIZIONE</b>	10
DESCRIZIONE GENERALE	10
Corpo: A.....	10
Corpo: A1.....	11
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	11
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	12
Corpo: A.....	12
Corpo: A1.....	12
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	12
Corpo: A.....	12
Corpo: A1.....	13
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	13
Corpo: A.....	13
Corpo: A1.....	13
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	13
Corpo: A.....	13
Corpo: A1.....	13
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	14
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	14
Corpo: A.....	14
Corpo: A1.....	14
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	15
Corpo: A.....	15
Corpo: A1.....	16
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	16
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	16
Corpo: A.....	16

Corpo: A1.....	16
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>16</b>
Criterio di stima .....	16
Fonti d'informazione .....	16
Valutazione corpi.....	17
Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18



## INDICE

## Lotto: 002 - Appartamento

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	19
Corpo: B .....	19
<b>2. DESCRIZIONE</b>	19
DESCRIZIONE GENERALE .....	19
Corpo: B .....	19
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	21
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	21
Corpo: B .....	21
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	21
Corpo: B .....	21
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	21
Corpo: B .....	21
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	21
Corpo: .....	21
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	21
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	22
Corpo: B .....	22
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	22
Corpo: B .....	23
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	23
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	23
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	23
Criterio di stima .....	23
Fonti d'informazione .....	23
Valutazione corpi .....	23
Adeguamenti e correzioni della stima .....	24
Prezzo base d'asta del lotto .....	24

## INDICE

## Lotto: 003 - Appartamento

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	25
Corpo: C.....	25
Corpo: C1.....	25
<b>2. DESCRIZIONE</b>	26
DESCRIZIONE GENERALE .....	26
Corpo: C.....	26
Corpo: C1.....	27
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	28
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	28
Corpo: C.....	28
Corpo: C1.....	29
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	29
Corpo: C.....	29
Corpo: C1.....	29
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	29
Corpo: C.....	29
Corpo: C1.....	29
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	29
Corpo: C.....	30
Corpo: C1.....	30
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	30
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	31
Corpo: C.....	31
Corpo: C1.....	31
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	32
Corpo: C.....	32
Corpo: C1.....	32
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	33
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	33
Corpo: C.....	33
Corpo: C1.....	33

<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	33
Criterio di stima .....	33
Fonti d'informazione .....	33
Valutazione corpi.....	33
Adeguamenti e correzioni della stima.....	34
Prezzo base d'asta del lotto.....	34



## INDICE

## Lotto: 004

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	35
Corpo: D .....	35
<b>2. DESCRIZIONE</b>	35
DESCRIZIONE GENERALE .....	35
Corpo: D .....	36
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	37
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	38
Corpo: D .....	38
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	38
Corpo: D .....	38
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	39
Corpo: D .....	39
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	39
Corpo: .....	40
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	40
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	40
Corpo: D .....	40
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	41
Corpo: D .....	41
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	41
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	41
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	41
Criterio di stima .....	41
Fonti d'informazione .....	42
Valutazione corpi .....	42
Adeguamenti e correzioni della stima .....	43
Prezzo base d'asta del lotto .....	43

## INFORMAZIONI PROCEDURA



**Giudice:** Dott. LUCA VERZENI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 14-06-2022

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS



## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE



**Esperto alla stima:** Ing. Stefano Sesini

**Data nomina:** 26-01-2022

**Data giuramento:** 28-01-2022

**Data sopralluogo:** 14-02-2022



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Lotto: 001 - Commerciale**

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

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] per quota 1/2 e [REDACTED] per quota 1/2, foglio 22, particella 1403, subalterno 3, indirizzo Via Trieste, 21, piano terra, comune Covo, categoria C/1, superficie 111  
Confini: A nord altra unità immobiliare, ad est mapp 1039 sub 8, a sud Via Trieste, ad ovest altra unità immobiliare

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

Vi è corrispondenza

Identificativo corpo: A1.

Negozi, botteghe [C1] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 22, particella 1039, subalterno 8, indirizzo Via trieste, 21, piano terra, comune Covo, categoria C/1, superficie 66 mq  
Confini: A nord mapp 1039 sub 701, ad est cortile, a sud Via Trieste, ad ovest mapp 1043 sub3

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

Vi è corrispondenza

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** centrale 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: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE****Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al corpo A**

Immobile a destinazione commerciale costituito da un locale per la vendita, un magazzino, disimpegno e bagno, ripostiglio.

Ai locali si può accedere dalla porta posta lungo il fronte strada o dal mapp 1039 sub 8

Superficie complessiva di circa mq **124,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 67

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Trieste, 21; ha un'altezza utile interna di circa m.

280/320 cm

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto**Condizioni generali dell'immobile:** I locali si presentano in buono stato di conservazione**Caratteristiche descrittive****Componenti edilizie e costruttive**

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	non nota
<i>Note</i>	non reperita

**Riscaldamento:**

<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste impianto antincendio</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





Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

Scarichi:

NO



## Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al corpo A1

Immobile a destinazione commerciale costituito da un locale per la vendita ed un ufficio.

Si fa notare che per accedere utilizzando gli ingressi interni è necessario transitare lungo l'androne d'ingresso e lungo il cortile definito esclusivo al mapp. 1039 sub4 e 1726 sub 7 che è in piena proprietà [REDACTED] ed è meglio descritto nel lotto 4 della presente procedura, per il quale dovrà essere costituita servitù di passaggio .

I locali sono uniti al mapp 1403 sub 3

Superficie complessiva di circa mq **72,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 67

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Trieste, 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 280/320 cm

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** I locali si presentano in buono stato di conservazione

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Note	non reperita
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Nell'ufficio è presente un condizionatore
Note	non reperita
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

Negozi, botteghe [C1] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21

Numero pratica: 8/1982

Intestazione: OMISSIS



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento negozio  
 Dati precedenti relativi ai corpi: A



**Negozi, botteghe [C1] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21**

**Numero pratica: 57/92**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Rilascio in data 28/10/1992 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A



**Negozi, botteghe [C1] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21**

**Numero pratica: 8/1982**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento negozio

Dati precedenti relativi ai corpi: A1



**Negozi, botteghe [C1] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21**

**Numero pratica: 57/92**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Rilascio in data 28/10/1992 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A1



### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA



**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21**



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



**Identificativo corpo: A1.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21**



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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA



**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21**



Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Identificativo corpo: A1.****Negozi, botteghe [C1] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A.****Negozi, botteghe [C1] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21**

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

**Identificativo corpo: A1.****Negozi, botteghe [C1] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di altri titoli - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; 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: A1**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/11/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 110000,00; Importo capitale: € 86940,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/01/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 271.963,54; Importo capitale: € 220.467,92.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/08/2021 ai nn. OMISSIS.

## Dati precedenti relativi ai corpi: A



### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/11/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 110000,00; Importo capitale: € 86940,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/01/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 271.963,54; Importo capitale: € 220.467,92.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/08/2021 ai nn. OMISSIS.

## Dati precedenti relativi ai corpi: A1



## 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

Negozi, botteghe [C1] sito in , Via Trieste, 21

Non risultano gravami

### Identificativo corpo: A1

Negozi, botteghe [C1] sito in , Via Trieste, 21

Non risultano gravami

### Spese di gestione condominiale:

### Identificativo corpo: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21

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

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

Nessuna.

### Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

### Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Il negozio si trova a livello strada .

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** 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:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** A1

**Negozi, botteghe [C1] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21**

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

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

Nessuna.

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

**Altre informazioni:**

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Il negozio si trova a livello strada Per la separazione di questo lotto dal lotto 2 è necessario chiudere una porta posta nel locale ufficio

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** 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:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie complessiva è di circa 124 mq

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozi	sup linda di pavimento	72,00	1,00	72,00
Magazzino e accessori	sup linda di pavimento	52,00	1,00	52,00
		<b>124,00</b>		<b>124,00</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: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Identificativo corpo: A1



## Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie complessiva è di circa 72 mq



Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio ed ufficio	sup linda di pavimento	72,00	1,00	72,00
		72,00		72,00

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: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 11/05/2015 per l'importo di euro 6.000,00.

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

Registrato a Treviglio il 18/06/2015 ai nn.2522 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 10/05/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: A1

Negozi, botteghe [C1] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 11/05/2015 per l'importo di euro 6.000,00.

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

Registrato a Treviglio il 18/06/2015 ai nn.2522 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 10/05/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 12.1 Criterio di stima:

Agenzie immobiliari sul territorio

## 12.2 Fonti di informazione:





## 12.3 Valutazione corpi:


**A. Negozi, botteghe [C1]**  
**Covo (BG), Via Trieste, 21**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 95.320,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi	72,00	€ 1.100,00	€ 79.200,00
Magazzino e accessori	52,00	€ 310,00	€ 16.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.320,00
aumento del 0,00%			€ 0,00
aumento del 0,00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 95.320,00</b>
Valore corpo			€ 95.320,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.320,00

**A1. Negozi, botteghe [C1]**  
**Covo (BG), Via Trieste, 21**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 79.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi ed ufficio	72,00	€ 1.100,00	€ 79.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.200,00
aumento del 0,00%			€ 0,00
aumento del 0,00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 79.200,00</b>
Valore corpo			€ 79.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.200,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	124,00	€ 95.320,00	€ 95.320,00
A1	Negozi, botteghe	72,00	€ 79.200,00	€ 79.200,00

[C1]



**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 17.452,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 157.000,00

Valore diritto e quota

€ 157.068,00

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

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

€ 157.000,00





Beni in Covo (BG)  
Via Trieste, 21



## Lotto: 002 - Appartamento

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

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Trieste, 21

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS



Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno



#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 22, particella 1039, subalterno 701, indirizzo Via Trieste, 21, piano terra, primo e secondo, comune Covo, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 468,68

Derivante da: Divisione mapp 1039 sub 5

Confini: Al piano terra altre unità immobiliari Al piano primo: a nord cortile e terrazzo, ad est altra unità immobiliare, a sud terrazzo comune, ad ovest altra unità immobiliare Al piano secondo: a nord cortile, ad est altra unità immobiliare, a sud copertura loggia, ad ovest altra unità immobiliare



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

Vi è corrispondenza



### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale 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.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE



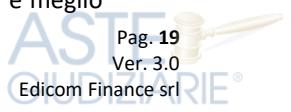
Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo B

Appartamento disposto su tre livelli.

Al piano terra cucina, al piano primo soggiorno, due camere, disimpegno e bagno

Al piano secondo loggia coperta con accesso dal cortile al piano terra

Si fa notare che per accedere ai locali è necessario transitare lungo l'androne d'ingresso e lungo il cortile definito esclusivo al mapp. 1039 sub4 e 1726 sub 7 che è in piena proprietà [REDACTED] ed è meglio



descritto nel lotto 4 della presente procedura, per il quale dovrà essere costituita servitù di passaggio.



Superficie complessiva di circa mq **146,00**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 280 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Le facciate rivolte verso sud sono intonacate e tinteggiate mentre quella nord non sono tinteggiate.

I locali interni si presentano in buono stato di conservazione



#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>marmo</b> Riferito limitatamente a: camere e corridoio
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: bagno

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	non nota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Mi viene riferito che l'impianto elettrico non è completamente separato dall'adiacente unità abitativa, mapp.1039 sub 702 e mapp 1403 sub 702, di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Note</i>	Mi viene riferito che l'impianto di riscaldamento non è separato dall'adiacente unità abitativa, mapp.1039 sub 702 e mapp 1403 sub 702, di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non reperita
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





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 7/99**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Risanamento conservativo con suddivisione unità immobiliari

Rilascio in data 22/04/1999 al n. di prot.



#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Trieste, 21**



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



### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA



**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Trieste, 21**



Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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



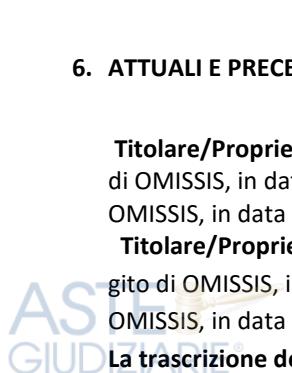
### 5. CONFORMITÀ CATASTALE



**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Trieste, 21**

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



### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; 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:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/11/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 89.624,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/01/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 271.963,54; Importo capitale: € 220.467,92.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/08/2021 ai nn. OMISSIS.

**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: B**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21**  
Non risultano altri gravami

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Altre informazioni:**

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - All'unità abitativa si accede tramite scale Si fa notare che per l'accesso ai locali è necessario transitare lungo l'androne d'ingresso e lungo il cortile definito esclusivo al mapp. 1039 sub4 e 1726 sub 7 che è in piena proprietà [REDACTED] ed è meglio descritto nel lotto 4 della presente procedura, per il quale dovrà essere costituita servitù di passaggio .

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** In corrispondenza della parete che si affaccia sulla loggia è posizionata la caldaia che serve l'unità abitativa adiacente, di cui al mapp 1039 sub 702 e mapp 1403 sub 702 (che risultano di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]). La conseguenza è che si dovrebbe costituire un diritto di passaggio per eseguire le manutenzioni. Mi viene riferito che l'impianto elettrico non è completamente separato dall'adiacente unità abitativa, mapp.1039 sub 702 e mapp 1403 sub 702, di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] Il locale cucina non ha caratteristiche di abitabilità in quanto manca illuminazione ed aerazione naturale. Nella concessione edilizia è indicato come locale di sgombero Per la separazione di questo lotto dal lotto1 (negozi) è necessario chiudere una porta posta nel locale cucina-locale sgombero

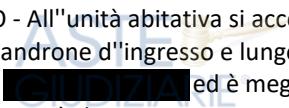
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano



**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**





Identificativo corpo: B

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'unità abitativa è composta da cucina al piano terra, al piano primo soggiorno, due camere, disimpegno e bagno, al piano secondo loggia coperta con accesso dal piano terra tramite scale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
cucina piano terra	sup linda di pavimento	27,00	1,00	27,00
piano primo	sup linda di pavimento	74,00	1,00	74,00
loggia coperta	sup linda di pavimento	45,00	0,25	11,25
		<b>146,00</b>		<b>112,25</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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Agenzie immobiliari sul territorio

**12.2 Fonti di informazione:**

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 900.

**12.3 Valutazione corpi:****B. Abitazione di tipo civile [A2]****Covo (BG), Via Trieste, 21**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 101.025,00.



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cucina piano terra	27,00	€ 900,00	€ 24.300,00
piano primo	74,00	€ 900,00	€ 66.600,00
loggia coperta	11,25	€ 900,00	€ 10.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.025,00



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Valore Finale	€ 101.025,00
Valore corpo	€ 101.025,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 101.025,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 101.025,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Abitazione di tipo civile [A2]	112,25	€ 101.025,00	€ 101.025,00

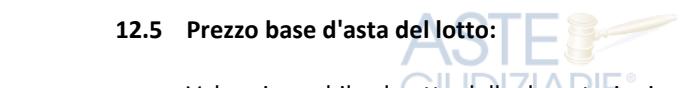
**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.102,50

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 90.000,00  
Valore diritto e quota € 90.922,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 90.000,00





Beni in Covo (BG)  
Via Trieste, 21



## Lotto: 003 - Appartamento

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

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Trieste, 21

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS



Eventuali comproprietari non esecutati:

Nessuno



#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 22, particella 1039, subalterno 702, indirizzo Via Trieste, 21, piano secondo, comune Covo, categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie 32 mq, rendita € 127,82

Confini: A nord cortile, ad est altra unità immobiliare, a sud terrazzo comune, ad ovest mapp 1403 sub 702



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

Vi è corrispondenza

Identificativo corpo: C1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Trieste, 21



Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

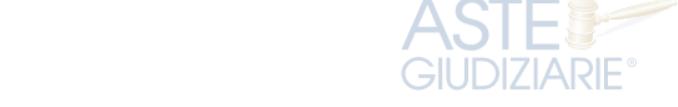
Eventuali comproprietari non esecutati:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS



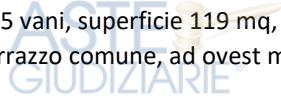
Eventuali comproprietari non esecutati:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 22, particella 1403, subalterno 702, indirizzo Via Trieste, 21, piano secondo, comune Covo, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 119 mq, rendita € 326,66

Confini: A nord cortile, ad est altra unità immobiliare, a sud terrazzo comune, ad ovest mapp 1403 sub 702



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

Vi è corrispondenza





## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)



**Caratteristiche zona:** centrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo C



Al piano secondo una camera, disimpegno ed un bagno

Si fa notare che per l'accesso ai locali è necessario transitare lungo l'androne d'ingresso e lungo il cortile definito esclusivo al mapp. 1039 sub4 e 1726 sub 7 che è in piena proprietà [REDACTED] ed è meglio descritto nel lotto 4 della presente procedura, per il quale dovrà essere costituita servitù di passaggio .

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

ha un'altezza utile interna di circa m. 280 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0



**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Le facciate rivolte verso sud sono intonacate e tinteggiate mentre quella nord non sono tinteggiate.

I locali interni si presentano in buono stato di conservazione



#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet inchiodato</b> Riferito limitatamente a: camere e corridoio
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: bagno



**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	non nota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Mi viene riferito che l'impianto elettrico non è separato dall'adiacente unità abitativa, mapp.1039 sub 701, di proprietà [REDACTED]
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia murale a gas
<i>Potenza nominale</i>	24 kW
<i>Note</i>	Mi viene riferito che l'impianto di riscaldamento non è completamente separato dall'adiacente unità abitativa, mapp.1039 sub 701, di proprietà [REDACTED]
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non reperita
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo C1

Al piano primo soggiorno e cucina, al piano secondo due camere

Si fa notare che per l'accesso ai locali è necessario transitare lungo l'androne d'ingresso e lungo il cortile definito esclusivo al mapp. 1039 sub4 e 1726 sub 7 che è in piena proprietà [REDACTED] ed è meglio descritto nel lotto 4 della presente procedura, per il quale dovrà essere costituita servitù di passaggio.

Superficie complessiva di circa mq **95,00**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

ha un'altezza utile interna di circa m. 280 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** discreto**Condizioni generali dell'immobile:** Le facciate rivolte verso sud sono intonacate e tinteggiate mentre quella nord non sono tinteggiate.

I locali interni si presentano in buono stato di conservazione

**Caratteristiche descrittive**

<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>

Pavim. Interna	materiale: parquet inchiodato Riferito limitatamente a: camere e corridoio
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Mi viene riferito che l'impianto elettrico non è separato dall'adiacente unità abitativa, mapp.1039 sub 701, di proprietà [REDACTED]
<b>Riscaldamento:</b>	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia murale a gas
Potenza nominale	24 kW
Note	Mi viene riferito che l'impianto di riscaldamento non è completamente separato dall'adiacente unità abitativa, mapp.1039 sub 701, di proprietà [REDACTED]
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non reperita
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Trieste, 21****Numero pratica: 7/99**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Risanamento conservativo con suddivisione unità immobiliari

Rilascio in data 22/04/1999 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Trieste, 21****Numero pratica: 7/99**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Risanamento conservativo con suddivisione unità immobiliari

Rilascio in data 22/04/1999 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: C1

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: C.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Trieste, 21**

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



Identificativo corpo: C1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Trieste, 21

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Trieste, 21

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Identificativo corpo: C1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Trieste, 21

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Trieste, 21

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

Identificativo corpo: C1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Trieste, 21

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

Note: E' stata fatta richiesta di informatizzazione della scheda catastale

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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: C**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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: C1**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/11/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 89.624,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/01/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 271.963,54; Importo capitale: € 220.467,92.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/08/2021 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/11/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 89.624,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/01/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 271.963,54; Importo capitale: € 220.467,92.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/08/2021 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C1



## 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: C

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21

Non risultano altri gravami

Identificativo corpo: C1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21

Non risultano altri gravami

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - All'unità abitativa si accede tramite scala a chiocciola

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: In corrispondenza della parete che si affaccia sulla loggia è posizionata la caldaia che serve l'unità abitativa, di cui al mapp 1039 sub 702 e mapp 1403 sub 702 (che risultano di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]). La conseguenza è che si dovrebbe costituire un diritto di passaggio per eseguire le manutenzioni. Mi viene riferito che l'impianto elettrico non è completamente separato dall'adiacente unità abitativa, mapp.1039 sub 702 e mapp 1403 sub 702, di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

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: Non risultano

Avvertenze ulteriori: Non risultano

Identificativo corpo: C1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - All'unità abitativa si accede tramite scala a chiocciola

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: In corrispondenza della parete che si affaccia sulla loggia è posizionata la caldaia che serve l'unità abitativa, di cui al mapp 1039 sub 702 e mapp 1403 sub 702 (che risultano di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]). La conseguenza è che si dovrebbe costituire un diritto di passaggio per eseguire le manutenzioni. Mi viene riferito che l'impianto elettrico non è completamente separato dall'adiacente unità abitativa, mapp.1039 sub 702 e mapp 1403 sub 702, di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

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: Non risultano

Avvertenze ulteriori: Non risultano



## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: C



### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'unità abitativa è composta da cucina e soggiorno al piano primo, al piano secondo due camere, ripostiglio, disimpegno e due bagni

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
camera, disimpegno e bagno	sup linda di pavimento	30,00	1,00	30,00
		<b>30,00</b>		<b>30,00</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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: C1

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'unità abitativa è composta da cucina e soggiorno al piano primo, al piano secondo due camere, ripostiglio, disimpegno e due bagni

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
soggiorno e cucina al piano primo, due camere al piano secondo	sup linda di pavimento	95,00	1,00	95,00
		<b>95,00</b>		<b>95,00</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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio





## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ



### 11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C1

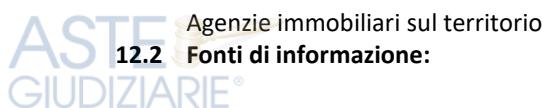
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:



Agenzie immobiliari sul territorio

### 12.2 Fonti di informazione:



Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 900.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### C. Abitazione di tipo civile [A2]

Covo (BG), Via Trieste, 21

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
camera, disimpegno e bagno	30,00	€ 950,00	€ 28.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.500,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 28.500,00</b>
Valore corpo			€ 28.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.500,00

#### C1. Abitazione di tipo economico [A3]

Covo (BG), Via Trieste, 21

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
soggiorno e cucina al piano primo, due camere al piano secondo	95,00	€ 950,00	€ 90.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.250,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 90.250,00</b>
Valore corpo			€ 90.250,00
Valore accessori			€ 0,00





Valore complessivo intero  
Valore complessivo diritto e quota



€ 90.250,00  
€ 90.250,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Abitazione di tipo civile [A2]	30,00	€ 28.500,00	€ 28.500,00
C1	Abitazione di tipo economico [A3]	95,00	€ 90.250,00	€ 90.250,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.875,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 106.000,00

Valore diritto e quota € 106.875,00

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

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

€ 106.000,00



€ 0,00



€ 106.000,00



## Lotto: 004

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

Identificativo corpo: D.

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Trieste, 21**

Note: L'immobile oggetto della presente procedura è ubicato in zona centrale del Comune di Covo (BG), in zona residenziale prossima ai principali servizi, con buone aree a parcheggio e viabilità locale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSION- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSION



Eventuali comproprietari non eseguitati:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 22, partecilla 1039, subalterno 4, indirizzo Via Trieste, piano terra , comune Covo, categoria C/3, classe 2, consistenza 46 mq, superficie 62 mq, rendita € 68,90 €

Derivante da: VARIAZIONE del 10/10/1986 in atti dal 18/10/1999 DIVISIONE FUSIONE PREALLINEAMENTO (n. 16823.1/1986) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2014 Pratica n. BG0234826 in atti dal 12/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.152904.1/2014)

Confini: A nord con altra proprietà; est altra proprietà; sud cortile esclusivo e androne di accesso; ovest altra proprietà.

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

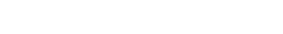
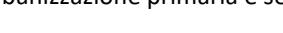
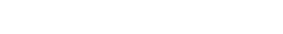
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo D

A seguito della riunione della procedura 524/2021 con la procedura 349/2023, disposta dal G.E. Dott. Luca Verzeni, il sottoscritto riporta il contenuto della perizia redatta dal Collega Arch. Eduardo Santamaria, fornendo il LOTTO 4

Trattasi di un locale con destinazione a laboratorio posto all'interno dell'edificato storico, a piano terra, ed accessibile dal portone individuato con il civ. 20 di via Trieste, percorrendo l'androne ed attraversando il cortile "esclusivo" che oggi risulta coperto. All'interno del locale è presente un "locale motore" all'interno del quale sono presenti gli impianti idrici ed elettrici posti a servizio anche delle altre porzioni immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato, creando quindi una servitù necessaria per le eventuali manutenzioni. A tal riguardo si precisa che sia l'androne e sia il cortile costituiscono area di passaggio e unica via di accesso (anche attraverso la scala a chiocciola ivi presente) per altre unità immobiliari poste in adiacenza e ai piani superiori appartenenti ai medesimi proprietari ed inoltre vi sono collocati l'impianto della fognatura, gli impianti elettrici ed i contatori elettrici delle singole unità immobiliari.

Riguardo alla "copertura" del cortile preciso che è stata rilasciata dal Comune di Covo in data 28/10/1992 specifica CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA prot. n 4481 PE/C n 57

Come già anticipato il mappale in oggetto è collegato, tramite passaggi e porte, a locali adiacenti appartenenti ai medesimi proprietari.

Il locale in oggetto ha struttura portante in muratura e calcestruzzo, la porzione di facciata è in intonaco tinteggiato, i serramenti sono in alluminio. All'interno il locale ha finiture di tipo tradizionale: pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, murature in intonaco tinteggiato, vi sono anche pareti e contropareti modulari, porte interne in alluminio. Il locale è provvisto di impianti elettrico, idrico-sanitario, di aerazione controllata, funzionanti e tenuti in manutenzione.

Il laboratorio ha superficie lorda di mq 58,00 con altezza interna di circa 2,75 mt

Nel corso del sopralluogo svolto in data 20/12/2023, ho rilevato che detto locale si presenta in buono stato di conservazione con materiali ed impianti "datati" e non più utilizzato per le funzioni originarie.

Si precisa che:

L'immobile oggetto della presente procedura è inserito all'interno di un più ampio fabbricato appartenente ad un'unica proprietà. L'accesso, come precedentemente sottolineato, avviene attraverso un androne e un cortile comuni agli altri immobili come evidenziato dalle planimetrie. La vendita separata dell'unità immobiliare in questione costituirebbe una servitù di passaggio per la fruizione del laboratorio, e una servitù necessaria al mantenimento degli impianti del fabbricato, ma, verificati gli atti di proprietà, non sussiste alcun vincolo pertinenziale tra gli immobili e pertanto risulta possibile la vendita della singola unità immobiliare.

I passaggi che confluiscono direttamente all'interno del laboratorio in oggetto, che sarà necessario chiudere, sono costituiti da una porta, posta a ovest dell'immobile, che disimpegna l'abitazione dal laboratorio e da un'altra porta, attualmente chiusa e non utilizzata, posta a nord, adiacente al loc. a motore, che disimpegna su altri locali appartenenti allo stesso corpo di fabbrica. Tali porte saranno da chiudere mediante muri di tamponamento, facilmente realizzabili da qualsiasi artigiano e/o impresa edile, intonacati e verniciati da entrambi i lati, per una spesa complessiva che si aggira tra i 500/1000 € totali.

Superficie complessiva di circa mq **58,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1966

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 m

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.



## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> conformità: <b>da collaudare</b>

## Impianti (conformità e certificazioni)

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

## 3. PRATICHE EDILIZIE

## Numero pratica: 131

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Traformazione ed ampliamento di vetusto crollante fabbricato ad uso abitazione ed altro

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 20/05/1966 al n. di prot.

Rilascio in data 31/05/1966 al n. di prot. 131

Abitabilità/agibilità in data 07/02/1984 al n. di prot. 362

## Numero pratica: 4481

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85  
 Per lavori: Copertura cortile

Objetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/01/1972 al n. di prot. 124

Rilascio in data 28/10/1992 al n. di prot. 4481



### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: D.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Trieste, 21

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



### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: D.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Trieste, 21



Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 26/04/2023
Norme tecniche di attuazione:	NAF NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE Capo 4 Gli ambiti consolidati e integrati 4.1 NAF Nuclei di antica formazione: Le previsioni di piano per gli interventi ammessi sugli immobili ricadenti nei NAF, in particolare nel nucleo storico, sono dettagliate nel successivo Capo 5. Capo 5 I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE Il Piano delle Regole individua il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), così suddivisi: nucleo storico; nuclei delle cascine, soggette a disciplina generica; nuclei delle cascine, soggette a specifica disciplina di recupero. Su ciascun edificio incluso nei NAF, o parte di esso, e sulle cascine soggette a disciplina generica (ovvero non considerate nell'elenco riportato all'articolo 5.2) possono essere operati interventi di manutenzione e/o trasformazione edilizia senza aumento di volumetria in base alla tipologia prevista dal Piano delle Regole. Gli interventi, salvo specifiche precisioni incluse nel Piano delle Regole, sono attuabili mediante intervento edilizio diretto previo ottenimento di adeguato titolo abilitativo. Qualora fossero previsti compatti specificatamente indicati come inclusi in Piano di Recupero, gli interventi edilizi potranno essere attuati mediante la presentazione di detto piano attuativo e con convenzione/atto d'obbligo per garantire la dotazione di servizi necessaria e stabilità dalle vigenti norme. Il recupero dei sottotetti è consentito solo per gli immobili che, alla data di adozione del PGT, abbiano le caratteristiche di cui al comma 6 dell'art. 63 della L.R. 12/05. 5.1 IL NUCLEO STORICO 5.1.1 tipologie d'intervento per gli edifici del nucleo storico - MS2_ manutenzione straordinaria NAF di 2° grado (modifica involucro esterno) è volta a mantenere in efficienza gli edifici esistenti mediante interventi che non comportino modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto complessivo del fabbricato. Tali interventi non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo morfologicamente e tipologicamente diverso dal precedente. Indicativamente, sono da comprendere entro la manutenzione straordinaria: gli interventi relativi al rifacimento delle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse; i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, la cui necessità sia comprovata da analisi e valutazioni di carattere statico; l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione dei volumi e superfici esistenti; le opere che comportino l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari, purché non venga alterato l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e le stesse non interessino parti comuni interne



	all'organismo; gli interventi che prevedano l'apertura di finestre/portafinestre all'esterno: tali opere saranno concesse solo nei casi di comprovata necessità igienico-sanitaria e in forma comunque subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione paesistica, nel cui iter di rilascio si valuterà la pertinenza della richiesta in rapporto alla natura dei luoghi, del contesto del NAF e della morfologia/tipologia dell'edificio. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - artigianale, commerciale, agricola - la manutenzione straordinaria comprende anche l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configuri incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale. - RE_ristrutturazione edilizia NAF è volta alla modifica di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso che prevedano maggiori e più sistematiche operazioni di riassetto dei corpi edilizi, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. Perciò, tali interventi comprendono anche il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In casi di comprovata necessità la ristrutturazione edilizia ammette la demolizione e la ricostruzione di parti parziali del volume (anche dell'intero volume laddove specificato esattamente), purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi di ristrutturazione non possono comportare incremento di volume, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume, se consentiti dalle indicazioni del PGT, sono da intendersi esclusivamente come ampliamento dell'organismo edilizio esistente ottenuto con recupero di volumi posticci o di superfetazioni da demolire.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: D.**  
**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Trieste, 21**

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

Note: La particella 1039 sub 4 risulta graffato con la particella 1726 sub 7

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di altri titoli.**

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/1966 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:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia mutuo; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2009 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 27/02/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 330.000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia mutuo; A rogito di OMISSIS in data 26/01/2011 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 01/02/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 100.000; Note: Annotazione ad iscrizione n°3627 del 03/05/2012 derivante da atto di modifica mutuo.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia mutuo; A rogito di OMISSIS in data 05/04/2012 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 18/04/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40.000; Importo capitale: € 20.000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo in data 23/10/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/11/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 110.000; Importo capitale: € 86.940.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 15/02/2016 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/03/2016 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 30/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/07/2023 ai nn. OMISSIS.



Dati precedenti relativi ai corpi: D



## 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: D

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Covo (BG), Via Trieste, 21

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

### Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato



## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: D

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini estimativi sono state considerate le superfici rilevate arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Laboratorio	sup linda di pavimento	58,00	1,00	58,00
		<b>58,00</b>		<b>58,00</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: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento per 1/1 dell'intera proprietà in capo al debitore. L'immobile, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali, non risulta divisibile, pertanto il bene ricompreso nella presente relazione peritale costituisce un unico lotto indivisibile. Si sottolinea, come riportato in descrizione, che l'immobile oggetto della presente procedura è inserito all'interno di un più ampio fabbricato appartenente ad un'unica proprietà. La vendita separata dell'unità immobiliare in questione costituirebbe una servitù di passaggio per la fruizione del laboratorio, ma, verificati gli atti di proprietà, non sussiste alcun vincolo pertinenziale tra gli immobili e pertanto risulta possibile la vendita della singola unità immobiliare.

## 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (opere murarie esterne, ingressi comuni, aree e spazi di manovra esterni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in situ

dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate:

- la posizione nel Comune di Covo;
- la consistenza commerciale;
- la destinazione d'uso degli stessi;
- la classificazione nel P.G.T. del Comune di Covo;
- le ricerche di mercato eseguite dallo scrivente presso operatori immobiliari della zona;
- nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso può essere considerato discreto.

#### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Covo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: In situ.

#### 12.3 Valutazione corpi:

##### D. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Covo (BG), Via Trieste, 21

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.000,00.

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (opere murarie esterne, ingressi comuni, aree e spazi di manovra esterni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in situ dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate:

- la posizione nel Comune di Covo;
- la consistenza commerciale;
- la destinazione d'uso degli stessi;
- la classificazione nel P.G.T. del Comune di Covo;
- le ricerche di mercato eseguite dallo scrivente presso operatori immobiliari della zona;
- nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso può essere considerato discreto.



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio	58,00	€ 500,00	€ 29.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.000,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 29.000,00</b>
Valore corpo			€ 29.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	Laboratori per arti e mestieri [C3]	58,00	€ 29.000,00	€ 29.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 4.350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 24.650,00

Valore diritto e quota

€ 24.650,00

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

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

€ 24.650,00

**Allegati**

Visure catastali per soggetto  
Schede catastali

Relazione fotografica  
Planimetrie

25-09-2025

L'Esperto alla stima  
Ing. Stefano Sesini

