



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 559/2024



PROMOSSA DA

XXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA PRIVACY RETTIFICATA

15.10.2025



**Esperto alla stima:** Arch. Elena Sparaco

**Codice fiscale:** SPRLNE72E50A794J

**Partita IVA:** 02640360166

**Studio in:** Via Broseta 81 - 24122 Bergamo

**Email:** sparacoelena@gmail.com

**Pec:** sparaco.22227@oamilano.it



Beni in **Cenate Sotto (BG)**

Località/Frazione

Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)

**INDICE****Lotto: 001**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	8
Corpo: Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC).....	8
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	9
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	9
DESCRIZIONE GENERALE .....	9
Corpo: Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC).....	9
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	11
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	12
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	12
Corpo: Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC).....	12
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	12
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	12
Corpo: Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC).....	12
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	12
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	13
Corpo: Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC).....	13
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	13
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	13
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	13
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	13
Corpo: Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC).....	13
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	14
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	15
Corpo: Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC).....	15
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	15
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	16
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	16
Corpo: Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC).....	16
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	16
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	16

Criterio di stima .....	16
Fonti d'informazione .....	16
Valutazione corpi.....	17
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b> .....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18

**ASTE GIUDIZIARIE®**  **Lotto: 002**

**ASTE GIUDIZIARIE®** 

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	19
Corpo: Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	19
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	20
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	20
DESCRIZIONE GENERALE .....	20
Corpo: Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	20
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	22
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	23
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	23
Corpo: Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	23
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	23
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	23
Corpo: Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	23
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	24
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	24
Corpo: Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	24
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	24
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	24
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	24
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	24
Corpo: Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	24
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	24
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	25
Corpo: Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	25
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	26
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	27
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	27
Corpo: Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	27
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	27

<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	27
Criterio di stima .....	27
Fonti d'informazione .....	27
Valutazione corpi .....	28
Adeguamenti e correzioni della stima .....	29
Prezzo base d'asta del lotto .....	29

**Lotto: 003**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	30
Corpo: Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	30
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	31
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	31
DESCRIZIONE GENERALE .....	31
Corpo: Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	31
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	34
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	34
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	35
Corpo: Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	35
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	35
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	35
Corpo: Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	35
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	36
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	36
Corpo: Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	36
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	36
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	36
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	36
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	36
Corpo: Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	36
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	37
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	38
Corpo: Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	38
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	38
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	39
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	39
Corpo: Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	39

Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	39
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	40
Criterio di stima .....	40
Fonti d'informazione .....	40
Valutazione corpi.....	40
Adeguamenti e correzioni della stima.....	41
Prezzo base d'asta del lotto.....	42

### Lotto: 004

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	42
Corpo: Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	42
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	43
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	43
DESCRIZIONE GENERALE .....	43
Corpo: Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	44
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	46
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	46
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	46
Corpo: Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	46
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	47
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	47
Corpo: Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	47
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	47
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	47
Corpo: Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	47
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	48
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	48
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	48
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	48
Corpo: Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	48
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	48
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	49
Corpo: Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	49
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	50
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	51
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	51

Corpo: Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) .....	51
Corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio .....	51
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	<b>51</b>
Criterio di stima .....	51
Fonti d'informazione .....	51
Valutazione corpi.....	52
Adegamenti e correzioni della stima.....	53
Prezzo base d'asta del lotto.....	53



**INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Creditore Procedente:** XXXXXXXXX

**Esecutato:** XXXXXXXXXXXXXXX



**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Sparaco



**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC).**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Note: In merito all'unità immobiliare, identificata al Fg 6, mapp 2543, sub 10, trattandosi di Autorimessa Collettiva, ovvero di un bene comune indiviso, viene assegnata, nella composizione dei diversi lotti di vendita, una quota di competenza pari a 1/4, ovvero ripartita tra le n.4 unità immobiliari principali (n. 3 appartamenti e n. 1 ufficio).

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXXX.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** XXXXXXXXXXXXX, **foglio 6, particella 2543, subalterno 2**, scheda catastale sì, indirizzo Via G.Verdi, 37, piano T, comune Cenate Sotto, categoria A/10, classe 2, consistenza 6,0, superficie 277 mq, rendita € 1.022,58

**Confini:** Da un lato strada e da un secondo lato: strada; da un terzo lato a.u.i

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** XXXXXXXXXXXXX, **foglio 6, particella 2543, subalterno 10**, scheda catastale no, indirizzo Via G.Verdi, 37, piano interrato, comune Cenate Sotto, categoria C/6, classe 1, consistenza 174,00 mq, rendita € € 260,61

**Confini:** Da un lato terrapieno e scala comune; da un secondo e terzo lato corsello comune

Note: Relativamente al sub 10, la ricerca catastale ha dato il seguente esito: "Planimetria non rilasciabile", il che indica la mancanza della scheda planimetrica. L'identificazione dell'unità immobiliare è indicata solo nell'elaborato planimetrico. Pertanto, necessiterà redigere specifica pratica catastale, per inserimento scheda catastale

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** XXXXXXXXXXXXX, **foglio 6, particella 2543, subalterno 1**, scheda catastale no perchè trattasi di BCNC, indirizzo Via G.Verdi, 37, piano 1-S1-T, comune Cenate Sotto

Note: BCNC: cortile, androne, ingresso, scivolo, scala autorimesse, corsello di manovra al piano interrato e disimpegno

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

sì

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio.**

**agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catalmente Via G.Verdi, 37)**

Note: Si precisa che il terreno identificato al mappale 2544, è pertinenziale al Compendio Immobiliare identificato al mappale 2543. Pertanto, sarà comune e ricompreso in tutti i Lotti individuati per la vendita.

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXX Piena proprietà**  
 Cod. Fiscale: 04262370168

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**  
 Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** XXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Cenate Sotto, **foglio 9, particella 2544**, scheda catastale Estratto Mappa, qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale 2.955 mq, reddito dominicale: € € 18,31, reddito agrario: € € 16,79

**Confini:** Da tre lati: strada comune; da un terzo lato mapp. 1496, 1495 e 2746

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

*Note generali: Si precisa che il CDU (Certificato Destinazione Urbanistica) non è necessario, trattandosi di terreno pertinenziale al complesso edilizio di cui al mappale 2543 ed essendo la superficie complessiva del terreno, inferiore a mq 5.000*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Centro storico, caratterizzato da edifici ristrutturati e in buono stato manutentivo

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi di vicinato (Buona), Ospedale Trescore 3 km (Buona), Servizi principali (Buona), ASST Bergamo Est 3 km (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Zona montane, Selvino, val Cavallina; Parco delle valli d'Argon (un parco locale che si sviluppa nell'area collinare a cavallo dei comuni di Albano Sant'Alessandro, Cenate Sotto, San Paolo d'Argon, T.

**Attrazioni storiche:** Castello Lupi, Santuario della Madonna di Loreto.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale del Tonale e della Mendola 2 Km, Aeroporto Orio al Serio 18 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10] di cui al corpo Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva Parti comuni (BCNC)**

Descrizione generale dell'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento, costituito da n. 10 unità immobiliari:

Fabbricato in via G.Verdi-Via Locatelli di n. 3 piani, di cui uno interrato, sorto sull'area identificata al Catasto Fabbricati al Fg 6, mappale 2543, costituito da n. 9 unità immobiliari identificate ai subb 2-10, oltre a Beni comuni non censibili, sub 1, ed annesso terreno pertinenziale identificato al Catasto Terreni al Fg 9 mappale 2544, avente superficie pari a mq 2955 ed accesso da via Locatelli (catastalmente via G.Verdi).

L'edificio, di vecchio e storico impianto, individua una tipologia con corte interna comune ed è così costituito: n.1 Ufficio, n.3 Appartamenti, n.3 Autorimesse private, n. 1 Autorimessa collettiva, n.1 Posto Auto coperto.

I beni comuni non censibili, di cui al sub 1, sono così individuati: cortile, androne, ingresso, scivolo, scala autorimesse, corsello di manovra al piano interrato e disimpegno.

(Il tutto, come da descrizione atto notarile a rogito notaio Luraghi Maurizio, rep. 100940 del 04.12.2017 e Elaborato Planimetrico catastale).

Le unità immobiliari di cui trattasi, individuano n. 4 Lotti di vendita, di cui il Lotto n. 1 come di seguito specificato:

Ufficio al Piano Terra con ingresso da via G. Verdi n. 37 e n. 35, composto da 5 locali oltre 2 bagni, ingresso e disimpegno con annessa quota parte dell'Autorimessa collettiva al piano interrato, con accesso da via Locatelli 15, computata pari a 1/4 (quote suddivise per n. 4 lotti di vendita).

L'ufficio presenta alcune peculiarità e valenze architettoniche, quali: porzione a vista dell'originaria struttura in pietra; soffitti con volte in mattoni e soffitti con travi a vista

Superficie complessiva di circa mq **256,13**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Impianto originario già in mappa catastale dall'800

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990-1994

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

**Stato di manutenzione generale:** Ottimo

**Condizioni generali dell'immobile:** Buono per l'intero complesso immobiliare

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>Alluminio e vetro</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>Vetro</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: n. 2 uffici-Zona ingresso
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Bagni e n. 1 Ufficio
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Porzioni muratura pietra a vista
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>Pistrelle ceramica effetto graniglia</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>Soffitto con travi a vista</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Porzioni di Uffici
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>Mattoni a vista</b>

	condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Soffitti a volta n. 2 Uffici
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>locali</b> materiale: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Doc. allegato
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Doc. allegato
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio**

Parco con giardino all'inglese, superficie complessiva mq 2955, piantumato con diversi alberi ad alto fusto, pertinenziale al complesso immobiliare individuato al mappale 2543, in continuità alla corte interna.

Elementi di arredo: fontana, gazebo.

Nel PGT è classificato tra i Giardini di pregio.

Superficie complessiva mq **738,75** (riferita alla quota ideale di competenza ai fini della quantificazione economica all'interno dei singoli Lotti di vendita).

il terreno risulta di forma Trapezoidale ed orografia piano

Sistemi irrigui presenti sì

Colture arboree, a titolo e semplificativo, non esaustivo: Ulivi, Pini

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Ottime

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

**Numero pratica: 99/89 Reg. Costr. e successive varianti.**

Intestazione: XXXXXXXX

Tipo pratica: concessione edilizia con contributo

Per lavori: di manutenzione straordinaria

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 17/03/1990 al n. di prot. 5186

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC) **agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli ,**

**Numero pratica: 99/89 Reg. Costr. e successive varianti.**

Intestazione: XXXXXXXX

Tipo pratica: concessione edilizia con contributo

Per lavori: di manutenzione straordinaria

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 17/03/1990 al n. di prot. 5186

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC).**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

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

Note: Gli uffici prospicienti l'ingresso costituiscono unico locale open-space, rispetto all'originaria suddivisione in due locali distinti, in atti comunali e catastali. Detta ripartizione, così come desunta dalla documentazione grafica in atti, individuava semplicemente elementi di separazione leggeri (vetrate/arredi non fissi)

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio.**

**agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC).**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 28 del 24 luglio 2014
Norme tecniche di attuazione:	Art.16. Zona R1: Centri e nuclei storici storici
Altro:	Si rimanda alla documentazione di PGT allegata
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio.**

**agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 28 del 24 luglio 2014
Norme tecniche di attuazione:	Art.16. Zona R1: Centri e nuclei storici storici
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC). Uffici e studi privati [A10] sito in Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

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

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio. agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Titolare/Proprietario:

- XXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà ad essa pervenuti dalla società XXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX, in virtù di atto di conferimento in società per notaio XXXXXXX del 04/12/2017, rep. 100940/21671, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo in data 06/12/2017 ai nn.55288/37382

- XXXXXXX per acquisto da XXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXX e da XXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXX, degli immobili originariamente riportati al catasto Terreni ai mappali 458 e mappali 460 (terreno e fabbricato rurale di vetusta costruzione con area di pertinenza annessa),

in virtù di atto di compravendita per notaio XXXXXXX del 07/02/1990, rep.128053/41997, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo in data 16/02/1990 ai nn.5291/4073

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 06/12/2024 ai nn.65153/47200 emesso dal Tribunale di BERGAMO e notificato il 13/11/2024 contro XXXXXXX con sede in XXXXXXX a favore XXXXXXX con sede in XXXXXXX gravante sugli immobili in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito iscritta presso la Conservatoria di Bergamo il 22/02/2007 ai nn.11645/2887 atto notarile pubblico per notaio XXXXXXX del XXXXX, rep.104184/34978, per EURO 3.000.000,00 a garanzia di EURO 2.000.000,00 contro XXXXXXX con sede in XXXXXXX a favore XXXXXXX con sede in BERGAMO, la quale elegge domicilio a BERGAMO, PIAZZA VITTORIO VENETO n.8, gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.6 p.lla 2543 sub. 1, sub. 10, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub.7, sub. 8 e sub. 9, e sull'immobile al catasto terreni Fl.6 p.lla 2544.

## 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: no**

**Identificativo corpo: Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC) Uffici e studi privati [A10] sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**



**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio agricolo sito in , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC) sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

**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:** sì

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

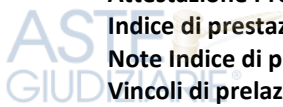
**Attestazione Prestazione Energetica:** n. 1606900007217 validità fino al 21.11.2027

**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



**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio agricolo sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

**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:** sì

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

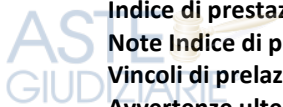
**Attestazione Prestazione Energetica: /**

**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:** Vedere di seguito



#### **INFORMAZIONI/AVVERTENZE IMPORTANTI AI FINI DELLA VENDITA FRAZIONATA IN LOTTI**

In corrispondenza del muro perimetrale dell'ufficio oggetto del Lotto di vendita, è presente una porta finestra prospiciente la porzione di portico esclusivo del sub 3 (inserito nel Lotto di vendita 4), che rappresenta l'unica possibilità di accesso del sub 2 all'area esterna comune, senza dover uscire sulla via Verdi e rientrare dal cancello di accesso alle abitazioni da via Locatelli. Pertanto, non essendoci ad oggi, visto l'esistenza di un unico proprietario dell'intero compendio immobiliare, una servitù di passo, si evidenzia che, ai fini di una vendita frazionata, si renderà necessario la regolamentazione del passaggio, istituendo: o una servitù di passo, con relative trascrizioni/registrazioni formali, oppure un diritto di passo, basato su accordi personali o contratti tra privati.

Per non ledere la privacy ed il diritto di godimento del portico esclusivo di cui al sub 3, il passaggio potrebbe essere limitato allo spazio compreso tra la scala esterna e la parete perimetrale su cui è presente la porta finestra, come rappresentato, in colore rosso, nell'ipotesi della scrivente nella documentazione posta in allegato (Fig.1 e Fig.2).

Si precisa inoltre che, come si evince dagli elaborati progettuali in atti comunali e catastali allegati (Fig.1 e Fig.2 , l'area d'ingresso per gli uffici è identificata prospiciente l'accesso da via Verdi n. 37 (da cui ha avuto accesso anche la scrivente), trattandosi di una unica unità immobiliare, con suddivisioni interna di uffici, non autonomi dal punto di vista degli accessi. Da cui, gli ingressi, come ben evidenziato anche catastalmente (Fig. 2), sono due distinti:

uno da via Verdi n. 37 per l'unità direzionale e uno da via Locatelli, 15 per le abitazioni (oltre che per le autorimesse e locali accessori privati e l'area esterna comune.

Infine, si rileva una "promiscuità" interna, a livello edilizio, per la presenza di una porta interna, al piano terra, tra il sub 2 (oggetto del presente lotto di vendita) e il sub 4 (Lotto 3) che, seppur chiusa a chiave, dovrà essere tampona-

ta in modo permanente, ai fini della vendita in lotti, per l'effettiva autonomia delle due distinte unità immobiliari.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC)

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Spessore muri perimetrali computati per intero fino a 50 cm. Spessore muri in comunione, computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	256,13	1,00	256,13
		<b>256,13</b>		<b>256,13</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.

### Accessori:

<p>Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC)</p> <p>1. Autorimessa Collettiva (Quota di Competenza 1/4)</p>	<p>Posto al piano interrato</p> <p>Sviluppa una superficie complessiva di 174,00 (Superficie totale). Quota di competenza LOTTO 1: 1/4 pari a 43,50 mq</p> <p>Valore a corpo: € <b>25665</b></p> <p>Note: Trattandosi di AUTORIMESSA COLLETTIVA (Fg 6, mapp 2543, sub 10), viene assegnata una quota di competenza pari a 1/4, ovvero ripartita tra le n.4 unità immobiliari principali (n. 3 appartamenti e n. 1 ufficio). Pertanto: Valore totale a corpo mq 174,00 x €/mq 590= €102.6660 VALORE A CORPO DELLA QUOTA DI COMPETENZA: €102.660 X1/4= € 25.665</p>
--	---

**Identificativo corpo:** Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno di mq 2955 (destinato a giardino piantumato) pertinenziale al complesso edilizio identificato al mappale 2543, individua un bene indiviso, ovvero, il diritto di proprietà sullo stesso bene spetta, nella sua interezza, a più soggetti. Da cui, per la cui quantificazione economica all'interno dei singoli Lotti di vendita, si prevede che l'intera proprietà, venga divisa in quote ideali, tante quanto i lotti di vendita individuati, ovvero n.4. Per definire tale suddivisione, viene conteggiata, la superficie, fino alla concorrenza di quella dell' u.i. principale, considerando, come di prassi, il valore €/mq attribuito all'unità immobiliare principale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Superficie/Quota ideale di competenza: mq 2955/4=mq 738,75 . Giardino (fino a concorrenza UI)	sup lorda di pavimento	256,13	0,10	25,61
Giardino (ulteriore superficie)	sup lorda di pavimento	482,62	0,02	9,65
		<b>738,75</b>		<b>35,27</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 al-

tezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista la conformazione planimetrica, l'aspetto funzionale, la fruizione, la pertinenzialità del terreno all'intero compendio immobiliare, l'esistenza di comproprietà immobiliari indivisa, i beni, ai fini della vendibilità, non possono essere diversamente divisi, da quanto individuato nei rispettivi Lotti di vendita. Pertanto, per la comoda divisibilità in Lotti, per i n. 2 beni in comproprietà immobiliare (proprietà indivisa), si è provveduto a definire quote ideali che, ovviamente, conservano intatto l'aspetto planimetrico, funzionale e di fruizione del bene stesso nella sua interezza, proprio della comproprietà.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC)**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastralmente Via G.Verdi, 37)**

**Occupato** da XXXXXXXXX, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2023 per l'importo di euro 4.800 con cadenza trimestrale.

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

Registrato a Bergamo il 26/10/2023 ai nn.004200-serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/09/2035

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

**Opponibilità ai terzi: NO**

Il prezzo convenuto risulta inferiore di un terzo al giusto prezzo

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio**

**agricolo sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastralmente Via G.Verdi, 37)**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione ed altri beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, per immobili al finito, pronti per essere immessi sul mercato. Da qui, è poi stata applicata una percentuale di decurtazione, trattandosi di un immobile in fase di ristrutturazione, da completare.

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali, desunte dagli elaborati grafici comunali e dalla cartografia catastale.

Secondo quanto previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" di cui alla "Raccolta Provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. ed. 2002 e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, la suddetta superficie è stata ottenuta calcolando per intero i muri esterni e per il cinquanta per cento quelli confinanti; e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cenate Sotto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito; Osservatorio del mercato immobiliare di Bergamo; Borsino Immobiliare; Quotazione Agenzia Entrate  
 A titolo esemplificativo, si riportano i valori dell'Agenzia delle Entrate, per gli Uffici con stato di conservazione Ottimo: min 1100 €/mq, max 1500 €/mq;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400 €/mq.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC). Uffici e studi privati [A10] con annesso Autorimessa Collettiva (Quota di Competenza 1/4)  
 Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 358.582,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio	256,13	€ 1.400,00	€ 358.582,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 358.582,00
Valore corpo			€ 358.582,00
Valore accessori			€ 25.665,00
Valore complessivo intero			€ 384.247,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 384.247,00

**Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio. agricolo  
 Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.364,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie/Quota ideale di competenza: mq 2955/4=mq 738,75 . Giardino (fino a concorrenza UI)	25,61	€ 1.400,00	€ 35.854,00
Giardino (ulteriore superficie)	9,65	€ 1.400,00	€ 13.510,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.364,00
Valore corpo			€ 49.364,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.364,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.364,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Ufficio, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti comuni (BCNC)	Uffici e studi privati [A10] con annesso Autorimessa Collettiva (Quota di Competenza 1/4)	256,13	€ 384.247,00	€ 384.247,00
Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio	agricolo	35,27	€ 49.364,00	€ 49.364,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 86.722,20

Riduzione del 6% per le necessità derivanti in termini documentali, gestionale, di pattuizioni e accordi tra privati, di definizioni di servitù o diritto di passo e per la promiscuità tra "cosa comune/cosa privata" per la localizzazione di alcuni impianti collettivi, in porzioni esclusive di singole unità immobiliari.

€ 26.016,66

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Detrazione costi per la suddivisione dei soli impianti strettamente necessari (elettrico e gas), con i relativi nuovi allacciamenti/nuovi posizionamenti, per la totale indipendenza dei lotti di vendita, comprese spese tecniche/ amministrative per gli adempimenti necessari (Spesa ripartita tra tutti i lotti di vendita)

€ -6.250,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 314.622,14

Valore diritto e quota

€ 314.622,14

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

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

€ 314.622,14



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

**Identificativo corpo: Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC).**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Note: In merito all'unità immobiliare, identificata al Fg 6, mapp 2543, sub 10, trattandosi di Autorimessa Collettiva, ovvero di un bene comune indiviso, viene assegnata, nella composizione dei diversi lotti di vendita, una quota di competenza pari a 1/4, ovvero ripartita tra le n.4 unità immobiliari principali (n. 3 appartamenti e n. 1 ufficio).

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:XXXXXXXXXX

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** XXXXXXXXXXXX, **foglio 6, particella 2543, subalterno 5**, scheda catastale sì, indirizzo Via G.Verdi, 37, piano T-1, comune Cenate Sotto, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5, superficie 123 mq, rendita € € 336,99

**Confini:** In unico corpo ed in contorno: da due lati androne d'ingresso e cortile comuni, da un terzo lato Prospetto su via Locatelli

Note: L'indirizzo corretto, di fatto, è via Locatelli n. 15 (accesso da androne d'ingresso comune); altro accesso avviene anche da via Locatelli n. 13

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** XXXXXXXXXXXX, **foglio 6, particella 2543, subalterno 10**, scheda catastale no, indirizzo Via G.Verdi, 37, piano interrato, comune Cenate Sotto, categoria C/6, classe 1, consistenza 174,00 mq, rendita € € 260,61

**Confini:** Da un lato terrapieno e scala comune; da un secondo e terzo lato corsello comune

Note: Relativamente al sub 10, la ricerca catastale ha dato il seguente esito: "Planimetria non rilasciabile", il che indica la mancanza della scheda planimetrica. L'identificazione dell'unità immobiliare è indicata solo nell'elaborato planimetrico. Pertanto, necessiterà redigere specifica pratica catastale, per inserimento scheda catastale

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** XXXXXXXXXXXX, **foglio 6, particella 2543, subalterno 7**, scheda catastale sì, indirizzo Via G.Verdi, 37, piano T, comune Cenate Sotto, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie 32 mq, rendita € € 56,19

**Confini:** Da un lato ingresso-vano scale; da un secondo lato cortile comune, da un terzo lato lavanderia sub 5

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** XXXXXXXXXXXX, **foglio 6, particella 2543, subalterno 1**, scheda catastale no perchè trattasi di BCNC, indirizzo Via G.Verdi, 37, comune Cenate Sotto

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

sì

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio.**

**agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Note: Si precisa che il terreno identificato al mappale 2544, è pertinenziale al Compendio Immobiliare identificato al mappale 2543. Pertanto, sarà comune e ricompreso in tutti i Lotti individuati per la vendita.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXXX.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** XXXXXXXXXXXXX , sezione censuaria Cenate Sotto, **folio 9, particella 2544**, scheda catastale Estratto Mappa, qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale 2.955 mq, reddito dominicale: € € 18,31, reddito agrario: € € 16,79

**Confini:** Da tre lati: strada comune; da un terzo lato mapp. 1496, 1495 e 2746

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

sì

*Note generali: Si precisa che il CDU (Certificato Destinazione Urbanistica) non è necessario, trattandosi di terreno pertinenziale al complesso edilizio di cui al mappale 2543 ed essendo la superficie complessiva del terreno, inferiore a mq 5.000*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Centro storico, caratterizzato da edifici ristrutturati e in buono stato manutentivo

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi di vicinato (Buona), Ospedale Trescore 3 km (Buona), Servizi principali (Buona), ASST Bergamo Est 3 km (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Zona montane, Selvino, val Cavallina; Parco delle valli d'Argon (un parco locale che si sviluppa nell'area collinare a cavallo dei comuni di Albano Sant'Alessandro, Cenate Sotto, San Paolo d'Argon.

**Attrazioni storiche:** Castello Lupi, Santuario della Madonna di Loreto.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale del Tonale e della Mendola 2 Km, Aeroporto Orio al Serio 18 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)**

Descrizione generale dell'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento, costituito da n. 1° unità immobiliari:

Fabbricato in via G.Verdi-Via Locatelli di n. 3 piani, di cui uno interrato, sorto sull'area identificata al Catasto Fabbricati al Fg 6, mappale 2543, costituito da n. 9 unità immobiliari identificate ai subb 2-10, oltre a

Beni comuni non censibili, sub 1, ed annesso terreno pertinenziale identificato al Catasto Terreni al Fg 9 mappale 2544, avente superficie pari a mq 2955 ed accesso da via Locatelli (catastalmente via G.Verdi).

L'edificio, di vecchio e storico impianto, individua una tipologia con corte interna comune ed è così costituito: n.1 Ufficio, n.3 Appartamenti, n.3 Autorimesse private, n. 1 Autorimessa collettiva, n.1 Posto Auto coperto.

I beni comuni non censibili, di cui al sub 1, sono così individuati: cortile, androne, ingresso, scivolo, scala autorimesse, corsello di manovra al piano interrato e disimpegno.

(Il tutto, come da descrizione atto notarile a rogito notaio Luraghi Maurizio, rep. 100940 del 04.12.2017 e Elaborato Planimetrico catastale).

Le unità immobiliari di cui trattasi, individuano n. 4 Lotti di vendita, di cui il Lotto n.2 come di seguito specificato:

Appartamento trilocale al Piano Primo, con accesso da via Locatelli, composto da ingresso, cucina-soggiorno, due camere, due bagni, con annessa lavanderia al Piano terra, oltre quota parte dell'Autorimessa collettiva al piano interrato, computata pari a 1/4 (quote suddivise per n. 4 lotti di vendita) e Autorimessa privata al Piano Terra.

Superficie complessiva di circa mq **148,88**

E' posto al piano: Terra-Primo

L'edificio è stato costruito nel: Impianto originario già in mappa catastale dall'800

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990-1994

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Buono per l'intero complesso immobiliare

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>Alluminio e vetro</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Porzioni muratura pietra a vista
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>Laminato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Soggiorno-cucina
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Disimpegno e Camere
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Bagni
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: Presenza di umidità estesa in corrispondenza dell'intero soffitto di uno dei due bagni (quello localizzato in fondo al disimpegno), estesa anche in corrispondenza della porzione pareti verticali, visibile oltre il rivestimento. Presenza di umidità puntuali in alcune zone del soffitto del soggiorno e della camera matrimoniale, in corrispondenza della muratura perimetrale esterna.

Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Restanti locali dell'appartamento
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>locali</b> materiale: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Bagno, zona Soggiorno e zona camera matrimoniale (Rif. descrizione Plafoni)
<b>Impianti</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Doc. allegato
<b>Riscaldamento:</b>	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Doc. allegato
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio**

Parco con giardino all'inglese, superficie complessiva mq 2955, piantumato con diversi alberi ad alto fusto, pertinenziale al complesso immobiliare individuato al mappale 2543, in continuità alla corte interna.

Elementi di arredo: fontana, gazebo.

Nel PGT è classificato tra i Giardini di pregio.

Superficie complessiva mq **738,75** (riferita alla quota ideale di competenza ai fini della quantificazione economica all'interno dei singoli Lotti di vendita).

il terreno risulta di forma Trapezoidale ed orografia piano

Sistemi irrigui presenti sì

Colture arboree A titolo e semplificativo: Ulivi, Pini

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Ottime

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

**Numero pratica: 99/89 Reg. Costr. e successive varianti.**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: concessione edilizia con contributo

Per lavori: di manutenzione straordinaria

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 17/03/1990 al n. di prot. 5186

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)

**agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli ,**

**Numero pratica: 99/89 Reg. Costr. e successive varianti.**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: concessione edilizia con contributo

Per lavori: di manutenzione straordinaria

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 17/03/1990 al n. di prot. 5186

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC).**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

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

Note: Gli uffici prospicienti l'ingresso costituiscono unico locale open-space, rispetto all'originaria ripartizione in atti comunali e catastali, in due locali distinti. Detta ripartizione, così come desunta dalla documentazione grafica in atti, individuava elementi leggeri/vetrate/arredi non fissi di separazione.

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio.**

**agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC).**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 28 del 24 luglio 2014
Norme tecniche di attuazione:	Art.16. Zona R1: Centri e nuclei storici storici
Altro:	Si rimanda alla documentazione di PGT allegata
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 28 del 24 luglio 2014
Norme tecniche di attuazione:	Art.16. Zona R1: Centri e nuclei storici storici
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: Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC).**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

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

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

Si rimanda a quanto descritto a pag 13

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rimanda a quanto descritto a pag 13

## 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: Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

no

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio agricolo sito in , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

no

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)

sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)

**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 insolte alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** n. 1606900007517 valido fino al 27.11.2027

**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

**Identificativo corpo:** Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio

agricolo sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)

**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 insolte alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** n. 1606900007217 validità fino al 21.11.2027

**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:** Vedere di seguito

**INFORMAZIONI/AVVERTENZE IMPORTANTI AI FINI DELLA VENDITA FRAZIONATA IN LOTTI (inerenti il LOTTO 2 )**

Il Quadro Elettrico Generale, dell'intero edificio, è localizzato nella lavanderia di cui al sub 5, pertanto, si rivela una promiscuità tra "cosa comune/cosa privata" che va risolta, ma non ne ravvede la complessità visto che, la parete perimetrale del locale accessorio, confina ed è in comune con l'androne/ingresso comune di accesso da via Locatelli, dove è ubicato, tra l'altro, il Quadro di Arrivo Enel.

Pertanto, si tratterebbe di spostare all'esterno il Quadro Elettrico Generale, sulla parte comune, e provvedere all'installazione di contatori autonomi, il tutto inserito e protetto con cassette/armadi facilmente reperibili in commercio, atti a tale scopo. La spesa necessaria, facente parte della rivisitazione impiantistica per rendere autonome le varie utenze, sarà ripartita tra tutti i lotti di vendita.

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

**Identificativo corpo:** Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Spessore muri perimetrali computati per intero fino a 50 cm. Spessore muri in comunione, computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	114,10	1,00	114,10
Lavanderia (non collegata ai vani principali)	sup lorda di pavimento	19,42	0,25	4,86
Terrazzo	sup lorda di pavimento	15,36	0,25	3,84
		<b>148,88</b>		<b>122,80</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.

**Accessori:**

Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) 1. Autorimessa Collettiva (Quota di Competenza 1/4)	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 174,00 (Superficie totale). Quota di competenza LOTTO 1: 1/4 pari a 43,50 mq mq Valore a corpo: € <b>25665</b> Note: Trattandosi di AUTORIMESSA COLLETTIVA (Fg 6, mapp 2543, sub 10), viene assegnata una quota di competenza pari a 1/4, ovvero ripartita tra le n.4 unità immobiliari principali (n. 3 appartamenti e n. 1 ufficio). Pertanto: Valore totale a corpo mq 174,00 x €/mq 590= €102.6660 VALORE A CORPO DELLA QUOTA DI COMPETENZA: €102.660 X1/4= € 25.665
Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) 2. Autorimessa	Sviluppa una superficie complessiva di 32,00 mq Valore a corpo: € <b>19000</b>

**Identificativo corpo:** Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il terreno di mq 2955 (destinato a giardino piantumato) pertinenziale al complesso edilizio identificato al mappale 2543, individua un bene indiviso, ovvero, il diritto di proprietà sullo stesso bene spetta, nella sua interezza, a più soggetti. Da cui, per la cui quantificazione economica all'interno dei singoli Lotti di vendita, si prevede che l'intera proprietà, venga divisa in quote ideali, tante quanto i lotti di vendita individuati, ovvero n.4. Per definire tale suddivisione, viene conteggiata, la superficie, fino alla concorrenza di quella dell' u.i. principale, considerando, come di prassi, il valore €/mq attribuito all'unità immobiliare principale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Superficie/Quota ideale di competenza: mq 2955/4=mq 738,75 . Giardino (fino a concorrenza UI)	sup lorda di pavimento	148,88	0,10	14,89
Giardino (ulteriore superficie)	sup lorda di pavimento	589,97	0,02	11,80
		<b>738,85</b>		<b>26,69</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 al-

tezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista la conformazione planimetrica, l'aspetto funzionale, la fruizione, la pertinenzialità del terreno all'intero compendio immobiliare, l'esistenza di comproprietà immobiliari indivisa, i beni, ai fini della vendibilità, non possono essere diversamente divisi, da quanto individuato nei rispettivi Lotti di vendita. Pertanto, per la comoda divisibilità in Lotti, per i n. 2 beni in comproprietà immobiliare (proprietà indivisa), si è provveduto a definire quote ideali che, ovviamente, conservano intatto l'aspetto planimetrico, funzionale e di fruizione del bene stesso nella sua interezza, proprio della comproprietà.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastralmente Via G. Verdi, 37)**

**Occupato** da XXXXXXXX, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2023 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza trimestrale.

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

Registrato a Bergamo il 26/10/2023 ai nn.004192-serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/09/2031

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

**Opponibilità ai terzi: NO**

Il prezzo convenuto risulta inferiore di un terzo al giusto prezzo

Note: Il contratto di locazione non riguarda l'autorimessa collettiva sub 10.

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio**

**agricolo sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastralmente Via G. Verdi, 37)**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione ed altri beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, per immobili al finito, pronti per essere immessi sul mercato. Da qui, è poi stata applicata una percentuale di decurtazione, trattandosi di un immobile in fase di ristrutturazione, da completare.

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali, desunte dagli elaborati grafici comunali e dalla cartografia catastale.

Secondo quanto previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" di cui alla "Raccolta Provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. ed. 2002 e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, la suddetta superficie è stata ottenuta calcolando per intero i muri esterni e per il cinquanta per cento quelli confinanti; e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cenate Sotto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito; Osservatorio del mercato immobiliare di Bergamo; Borsino Immobiliare; Quotazione Agenzia Entrate.

Di seguito analisi e valori immobiliari attuali -Cenate Sotto:

Prezzo attuale medio vendita appartamenti al mq. 1.407 €/mq (Andamento prezzi Febbraio 2025 del mercato immobiliare)

Valori dell'Agenzia delle Entrate, per abitazioni civili con stato di conservazione più frequente in zona (Normale): min 900 €/mq, max 1250 €/mq.

Valori attuali Borsino Immobiliare per Abitazioni in stabili superiori alla media di zona: min € 1064 €/mq, max € 1486 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1250 €/mq.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC). Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa Collettiva (Quota di Competenza 1/4), con annesso Autorimessa**

**Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 153.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	114,10	€ 1.250,00	€ 142.625,00
Lavanderia (non collegata ai vani principali)	4,86	€ 1.250,00	€ 6.075,00
Terrazzo	3,84	€ 1.250,00	€ 4.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 153.500,00
Valore corpo			€ 153.500,00
Valore accessori			€ 44.665,00
Valore complessivo intero			€ 198.165,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 198.165,00

**Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio. agricolo**

**Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.362,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie/Quota ideale di competenza: mq 2955/4=mq 738,75 . Giardino (fino a concorrenza UI)	14,89	€ 1.250,00	€ 18.612,50
Giardino (ulteriore superficie)	11,80	€ 1.250,00	€ 14.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.362,50
Valore corpo			€ 33.362,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.362,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.362,50

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Appartamento, Autorimessa, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa Collettiva (Quota di Competenza 1/4), con annesso Autorimessa	122,80	€ 198.165,00	€ 198.165,00
Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio	agricolo	26,69	€ 33.362,50	€ 33.362,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 46.305,50

Riduzione del 6% per le necessità derivanti in termini documentali, gestionale, di pattuizioni e accordi tra privati, di definizioni di servitù o diritto di passo e per la promiscuità tra "cosa comune/cosa privata" per la localizzazione di alcuni impianti collettivi, in porzioni esclusive di singole unità immobiliari.

€ 13.891,65

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Detrazione costi per la suddivisione dei soli impianti strettamente necessari (elettrico e gas), con i relativi nuovi allacciamenti/nuovi posizionamenti, per la totale indipendenza dei lotti di vendita, comprese spese tecniche/amministrative per gli adempimenti necessari (Spesa ripartita tra tutti i lotti di vendita)

€ -6.250,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 165.080,35

Valore diritto e quota

€ 165.080,35

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

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

€ 165.080,35



Lotto: 003

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

**Identificativo corpo: Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC).**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Note: In merito all'unità immobiliare, identificata al Fg 6, mapp 2543, sub 10, trattandosi di Autorimessa Collettiva, ovvero di un bene comune indiviso, viene assegnata, nella composizione dei diversi lotti di vendita, una quota di competenza pari a 1/4, ovvero ripartita tra le n.4 unità immobiliari principali (n. 3 appartamenti e n. 1 ufficio).

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXX.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** XXXXXXXXXX, **foglio 6, particella 2543, subalterno 4**, scheda catastale sì, indirizzo Via G.Verdi, 37, piano T-1, comune Cenate Sotto, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € € 486,76

**Confini:** P. Terra: da un lato cortile comune, da un secondo lato posto auto coperto sub 6, da un terzo lato ufficio sub 2. P. Primo: da due lati prospetto su cortile comune, da un terzo lato appartamento sub 3

Note: L'indirizzo corretto, di fatto, è via Locatelli n. 15 (accesso da androne d'ingresso comune)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** XXXXXXXXXX, **foglio 6, particella 2543, subalterno 10**, scheda catastale no, indirizzo Via G.Verdi, 37, piano interrato, comune Cenate Sotto, categoria C/6, classe 1, consistenza 174,00 mq, rendita € € 260,61

**Confini:** Da un lato terrapieno e scala comune; da un secondo e terzo lato corsello comune

Note: Relativamente al sub 10, la ricerca catastale ha dato il seguente esito: "Planimetria non rilasciabile", il che indica la mancanza della scheda planimetrica. L'identificazione dell'unità immobiliare è indicata solo nell'elaborato planimetrico. Pertanto, necessiterà redigere specifica pratica catastale, per inserimento scheda catastale

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** XXXXXXXXXX, **foglio 6, particella 2543, subalterno 6**, scheda catastale sì, indirizzo Via G.Verdi, 37, piano T, comune Cenate Sotto, categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, superficie 29 mq, rendita € € 43,43

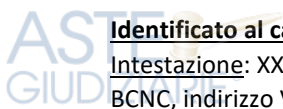
**Confini:** Da due lati cortile comune, da un terzo lato u.i. sub 4

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** XXXXXXXXXX, **foglio 6, particella 2543, subalterno 1**, scheda catastale no perchè trattasi di BCNC, indirizzo Via G.Verdi, 37, comune Cenate Sotto

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

sì



**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio.**

**agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Note: Si precisa che il terreno identificato al mappale 2544, è pertinenziale al Compendio Immobiliare identificato al mappale 2543. Pertanto, sarà comune e ricompreso in tutti i Lotti individuati per la vendita.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXXX.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04262370168

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** XXXXXXXXXXXXX , sezione censuaria Cenate Sotto, foglio 9, particella 2544, scheda catastale Estratto Mappa, qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale 2.955 mq, reddito dominicale: € € 18,31, reddito agrario: € € 16,79

**Confini:** Da tre lati: strada comune; da un terzo lato mapp. 1496, 1495 e 2746

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

sì

*Note generali: Si precisa che il CDU (Certificato Destinazione Urbanistica) non è necessario, trattandosi di terreno pertinenziale al complesso edilizio di cui al mappale 2543 ed essendo la superficie complessiva del terreno, inferiore a mq 5.000*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Centro storico, caratterizzato da edifici ristrutturati e in buono stato manutentivo

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi di vicinato (Buona), Ospedale Trescore 3 km (Buona), Servizi principali (Buona), ASST Bergamo Est 3 km (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Zona montane, Selvino, val Cavallina; Parco delle valli d'Argon (un parco locale che si sviluppa nell'area collinare a cavallo dei comuni di Albano Sant'Alessandro, Cenate Sotto, San Paolo d'Argon, T.

**Attrazioni storiche:** Castello Lupi, Santuario della Madonna di Loreto.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale del Tonale e della Mendola 2 Km, Aeroporto Orio al Serio 18 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 in visa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)**

Descrizione generale dell'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento, costituito da n. 10 unità immobiliari:

Fabbricato di n. 3 piani, sito in via G.Verdi-Via Locatelli di cui uno interrato, sorto sull'area identificata al

Catasto Fabbricati al Fg 6, mappale 2543, costituito da n. 9 unità immobiliari identificate ai subb 2-10, oltre a Beni comuni non censibili, sub 1, ed annesso terreno pertinenziale identificato al Catasto Terreni al Fg 9 mappale 2544, avente superficie pari a mq 2955 ed accesso da via Locatelli (catastalmente via G.Verdi).

L'edificio, di vecchio e storico impianto, individua una tipologia con corte interna comune ed è così costituito: n.1 Ufficio, n.3 Appartamenti, n.3 Autorimesse private, n. 1 Autorimessa collettiva, n.1 Posto Auto coperto.

I beni comuni non censibili, di cui al sub 1, sono così individuati: cortile, androne, ingresso, scivolo, scala autorimesse, corsello di manovra al piano interrato e disimpegno.

(Il tutto, come da descrizione atto notarile a rogito notaio Luraghi Maurizio, rep. 100940 del 04.12.2017 e Elaborato Planimetrico catastale).

Le unità immobiliari di cui trattasi, individuano n. 4 Lotti di vendita, di cui il Lotto n.3, di seguito specificato:

Appartamento trilocale al Piano Primo, con accesso da via Locatelli, composto, secondo la documentazione in atti comunali e catastali, da: soggiorno-cucina, due camere, tre bagni (di cui uno annesso a una delle camere), disimpegno, terrazza con scala d'accesso esterna, con annessi, lavanderia, ripostiglio e bagno al Piano terra.

Il sopralluogo effettuato dalla scrivente ha rilevato una composizione parzialmente diversa, dell'unità immobiliare:

L'ingresso all'appartamento al Piano Primo avviene, oltre che dalla scala esterna, attraverso la scala interna di collegamento, realizzata nel locale destinato in origine a lavanderia, diventato di fatto Locale ingresso-vano scale-disimpegno, con presenza di termosifone. La realizzazione della scala, in posizione centrale, non inficia sul collegamento e la fruizione originaria dei restanti locali del Piano terra: Ripostiglio (ad uso cantina per vini) e Bagno. A quest'ultimo si accede attraverso il disimpegno, dove si trova anche la porta di collegamento con l'ufficio adiacente (costituente altra unità immobiliare, identificata al sub 2).

In merito alla porta di collegamento esistente, quand'anche in atti, la scrivente evidenzia che, si renderà necessario eliminare l'interazione tra i due subalterni, in quanto saranno oggetto di Lotti di vendita distinti.

I Locali accessori al piano terra, ad esclusione del bagno, presentano alcune peculiarità architettoniche ed estetiche, quali: soffitti con le originarie volte in mattoni. In merito, di particolare valenza, è sicuramente il locale destinato a cantina per i vini, con soffitto con volte interamente in mattoni e pavimento in cubetti di porfido.

Al Piano Primo si sviluppa l'appartamento vero e proprio: la scala interna si apre nel locale soggiorno, in corrispondenza della parete divisoria con il bagno. In luogo del locale unico soggiorno-cucina, sono stati realizzati due locali separati da parete vetrata. Rispetto alla composizione originaria, l'appartamento è costituito da due bagni, in quanto quello originariamente collegato alla camera, è stato annesso all'appartamento adiacente (sub 3)

In merito alle difformità edilizie e di consistenza immobiliare rilevate e alle modalità di sanabilità, si rimanda all'apposito paragrafo, proseguendo, qui di seguito, con la descrizione sommaria degli altri corpi, costituenti il Lotto di vendita:

-Posto auto coperto al Piano Terra, adiacente all'unità immobiliare sopradescritta.

(Si rimanda la descrizione del Locale al paragrafo "Accessori).

Fa parte del Lotto di vendita, quota parte dell'Autorimessa collettiva al piano interrato (Bene proprietà indivisa) computata pari a 1/4, suddivisa per ciascun lotto di vendita.

Superficie complessiva di circa mq **276,34**

E' posto al piano: Terra-Primo

L'edificio è stato costruito nel: Impianto originario già in mappa catastale dall'800

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990-1994

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70


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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Buone per l'intero complesso immobiliare

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>Alluminio e vetro</b> protezione: <b>tende veneziane</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Tutti i locali escluse Camere, dove ci sono le persiane in legno
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Porzioni muratura pietra a vista
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Piano Primo- Disimpegno e Camere
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Soggiorno, Cucina, Bagni
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Scala interna PT-P1
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Cucina, Soggiorno, Bagni
Pavim. Interna	materiale: <b>Cubetti di porfido</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Locale Cantina vini (ex Ripostiglio)
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Locali appartamento
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Locali appartamento P1
Plafoni	materiale: <b>Mattoni a vista</b> condizioni: <b>ottime</b> Note: soffitto con volte in mattoni
Rivestimento	ubicazione: <b>Bagni e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>Locali accessori Piano terra</b> materiale: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: Alcune porzioni alla base della parete perimetrale, presentano scrostamento intonaco per fenomeni di umidità
Impianti	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b>

 Termico	condizioni: <b>buone</b>
	tipologia: <b>autonomo</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Doc. allegato
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Doc. allegato
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio**

Parco con giardino all'inglese, superficie complessiva mq 2955, piantumato con diversi alberi ad alto fusto, pertinenziale al complesso immobiliare individuato al mappale 2543, in continuità alla corte interna.

Elementi di arredo: fontana, gazebo.

Nel PGT è classificato tra i Giardini di pregio.

Superficie complessiva mq **738,75** (riferita alla quota ideale di competenza ai fini della quantificazione economica all'interno dei singoli Lotti di vendita).

il terreno risulta di forma Trapezoidale ed orografia piano

Sistemi irrigui presenti si

Colture arboree A titolo e semplificativo: Ulivi, Pini

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Ottime

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

**Numero pratica: 99/89 Reg. Costr. e successive varianti.**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: concessione edilizia con contributo

Per lavori: di manutenzione straordinaria

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 17/03/1990 al n. di prot. 5186

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)

**agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli ,**

**Numero pratica: 99/89 Reg. Costr. e successive varianti.**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: concessione edilizia con contributo

Per lavori: di manutenzione straordinaria

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 17/03/1990 al n. di prot. 5186

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC).**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

#### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -Appartamento Piano Terra-Piano Primo:

Scala interna di collegamento, realizzata nel locale destinato in origine a lavanderia, diventato di fatto Locale ingresso-disimpegno. La realizzazione della scala, in posizione centrale, non inficia sul collegamento e la fruizione originaria dei locali al Piano terra adiacenti (Ripostiglio -Cantina per i vini e Bagno). La scala, al Piano Primo, si apre nel locale soggiorno, in corrispondenza della parete divisoria con il bagno. -Piano Terra: Chiusura con tavolo e porta per realizzazione disimpegno, antistante il bagno e la porta di collegamento con l'ufficio adiacente (sub 2).

-Piano Primo: Realizzazione di parete vetrata per divisione soggiorno-pranzo e cucina. Chiusura porta di accesso e collegamento camera-bagno, con annessione del locale bagno all'appartamento adiacente (sub 3)

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: -Modiche della consistenza immobiliare originaria degli appartamenti identificati ai sub 3 e sub 4, per annessione locale bagno del sub 4, all'appartamento sub 3 adiacente. -Scala interna di collegamento PT-P1. - Antibagno/Disimpegno tavolato con porta PT -Elemento divisorio Soggiorno- Cucina P1

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche per Pratica edilizia SCIA in sanatoria, compresi diritti segreteria e sanzione pecuniaria	€ 4.000,00
Spese tecniche per aggiornamento catastale Pratica Docfa sub 4, con redazione schede aggiornate Pt e P1, compresi diritti catastali	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 5.000,00</b>	

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio.**

**agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC).**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 28 del 24 luglio 2014
Norme tecniche di attuazione:	Art.16. Zona R1: Centri e nuclei storici storici
Altro:	Si rimanda alla documentazione di PGT allegata
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastralmente Via G.Verdi, 37)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 28 del 24 luglio 2014
Norme tecniche di attuazione:	Art.16. Zona R1: Centri e nuclei storici storici
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: Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC).**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastralmente Via G.Verdi, 37)**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

Note: Precisazioni- Non c'è conformità catastale rispetto allo stato di fatto rilevato, essendo difforme dalla documentazione comunale.

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio.**

**agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastralmente Via G.Verdi, 37)**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

Si rimanda a quanto descritto a pag 13

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rimanda a quanto descritto a pag 13

## 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: Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastralmente Via G.Verdi, 37)**

no

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio agricolo sito in , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37) no**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)**

**sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

**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 insolte alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** n.1606900007417 con validità fino al 21.11.2027

**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

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio**

**agricolo sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

**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 insolte alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** /

**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:** Vedere di seguito

#### **INFORMAZIONI/AVVERTENZE IMPORTANTI AI FINI DELLA VENDITA FRAZIONATA IN LOTTI (inerenti il LOTTO 3)**

Si evidenzia che i comandi di gestione della fontana sita nell'area comune, sono indicati, nel progetto in atti comunali, all'interno del locale accessorio al piano terra (sub 4), oggetto del presente lotto di vendita.

Pertanto, per risolvere la promiscuità rilevata tra "cosa comune /cosa privata", andranno ripensati al di fuori, in modo da essere accessibili a tutti , oltre a garantire così il rispetto della privacy dell'unità immobiliare sub 4.

La spesa necessaria, facente parte della rivisitazione impiantistica per rendere autonome le varie utenze, sarà ripartita tra tutti i lotti di vendita.

(Ai fini di una migliore comprensione di tutto quanto sopra descritto, si rimanda alla documentazione posta in allegato).

Infine, si rileva un'altra "promiscuità" interna, a livello edilizio, per la presenza di una porta interna, al piano terra, tra il sub 2 (Lotto 1) e il sub 4 (oggetto del presente lotto di vendita) che, seppur chiusa a chiave, dovrà essere tamponata in modo permanente, ai fini della vendita in lotti, per l'effettiva autonomia delle due distinte unità immobiliari.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Spessore muri perimetrali computati per intero fino a 50 cm. Spessore muri in comunione, computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento P.1	sup lorda di pavimento	174,79	1,00	174,79
Locali accessori PT: Lavanderia, Bagno, Ripostiglio	sup lorda di pavimento	71,00	0,35	24,85
Terrazzi	sup lorda di pavimento	26,78	0,33	8,84
Scala esterna	sup lorda di pavimento	3,77	0,25	0,94
		<b>276,34</b>		<b>209,42</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.

### Accessori:

Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) 1. Autorimessa Collettiva (Quota di Competenza 1/4)	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 174,00 (Superficie totale). Quota di competenza LOTTO 1: 1/4 pari a 43,50 mq Valore a corpo: € <b>25665</b> Note: Trattandosi di AUTORIMESSA COLLETTIVA (Fg 6, mapp 2543, sub 10), viene assegnata una quota di competenza pari a 1/4, ovvero ripartita tra le n.4 unità immobiliari principali (n. 3 appartamenti e n. 1 ufficio). Pertanto: Valore totale a corpo mq 174,00 x €/mq 590= €102.6660 VALORE A CORPO DELLA QUOTA DI COMPETENZA: €102.660 X1/4= € 25.665
Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) 2. Posto auto coperto	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 29,00 mq Valore a corpo: € <b>14000</b> Note: Posto auto coperto chiuso con basculante, con larghezza lato accesso, come da atti comunali, di 4.90 m, ovvero inferiore allo standard (5.00 m)

**Identificativo corpo:** Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno di mq 2955 (destinato a giardino piantumato) pertinenziale al complesso edilizio identificato al mappale 2543, individua un bene indiviso, ovvero, il diritto di proprietà sullo stesso bene spetta, nella sua interezza, a più soggetti. Da cui, per la cui quantificazione economica all'interno dei singoli Lotti di vendita, si prevede che l'intera

proprietà, venga divisa in quote ideali, tante quanto i lotti di vendita individuati, ovvero n.4. Per definire tale suddivisione, viene conteggiata, la superficie, fino alla concorrenza di quella dell' u.i. principale, considerando, come di prassi, il valore €/mq attribuito all'unità immobiliare principale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Superficie/Quota ideale di competenza: mq 2955/4=mq 738,75 . Giardino (fino a concorrenza UI)	sup lorda di pavimento	276,34	0,10	27,63
Giardino (ulteriore superficie)	sup lorda di pavimento	462,41	0,02	9,25
		<b>738,75</b>		<b>36,88</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.

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista la conformazione planimetrica, l'aspetto funzionale, la fruizione, la pertinenzialità del terreno all'intero compendio immobiliare, l'esistenza di comproprietà immobiliari indivisa, i beni, ai fini della vendibilità, non possono essere diversamente divisi, da quanto individuato nei rispettivi Lotti di vendita. Pertanto, per la comoda divisibilità in Lotti, per i n. 2 beni in comproprietà immobiliare (proprietà indivisa), si è provveduto a definire quote ideali che, ovviamente, conservano intatto l'aspetto planimetrico, funzionale e di fruizione del bene stesso nella sua interezza, proprio della comproprietà.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastralmente Via G.Verdi, 37)**

**Occupato** da XXXXXXXX con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2023 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza trimestrale.

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

Registrato a Bergamo il 21/11/2023 ai nn.004578-serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/10/2031

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

**Opponibilità ai terzi: NO**

Il prezzo convenuto risulta inferiore di un terzo al giusto prezzo

Note: Il contratto di locazione non riguarda l'autorimessa collettiva sub 10.

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio**

**agricolo sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastralmente Via G.Verdi, 37)**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: NO**

Il prezzo convenuto risulta inferiore di un terzo al giusto prezzo

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione ed altri beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, per immobili al finito, pronti per essere immessi sul mercato. Da qui, è poi stata applicata una percentuale di decurtazione, trattandosi di un immobile in fase di ristrutturazione, da completare.

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali, desunte dagli elaborati grafici comunali e dalla cartografia catastale.

Secondo quanto previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" di cui alla "Raccolta Provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. ed. 2002 e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, la suddetta superficie è stata ottenuta calcolando per intero i muri esterni e per il cinquanta per cento quelli confinanti; e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cenate Sotto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito; Osservatorio del mercato immobiliare di Bergamo; Borsino Immobiliare; Quotazione Agenzia Entrate.

Di seguito analisi e valori immobiliari attuali -Cenate Sotto:

Prezzo attuale medio vendita appartamenti al mq. 1.407 €/mq (Andamento prezzi Febbraio 2025 del mercato immobiliare)

Valori dell'Agenzia delle Entrate, per abitazioni civili con stato di conservazione più frequente in zona (Normale): min 900 €/mq, max 1250 €/mq.

Valori attuali Borsino Immobiliare per Abitazioni in stabili superiori alla media di zona: min € 1064 €/mq, max € 1486 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1350 €/mq.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC). Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa Collettiva (Quota di Competenza 1/4), con annesso Posto auto coperto**

**Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 282.717,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.1	174,79	€ 1.350,00	€ 235.966,50
Locali accessori PT: Lavanderia, Bagno, Ripostiglio	24,85	€ 1.350,00	€ 33.547,50
Terrazzi	8,84	€ 1.350,00	€ 11.934,00
Scala esterna	0,94	€ 1.350,00	€ 1.269,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 282.717,00
Valore corpo			€ 282.717,00
Valore accessori			€ 39.665,00
Valore complessivo intero			€ 322.382,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 322.382,00

**Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio. Agricolo**  
**Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**  
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.632,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie/Quota ideale di competenza: mq 2955/4=mq 738,75 . Giardino (fino a concorrenza UI)	27,63	€ 1.350,00	€ 37.300,50
Giardino (ulteriore superficie)	9,25	€ 1.350,00	€ 12.487,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.632,00
Valore corpo			€ 51.632,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.632,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.632,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento, Posto auto coperto, Quota 1/4 indivisa Autorimesa collettiva e Parti Comuni (BCNC)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimesa Collettiva (Quota di Competenza 1/4), con annesso Posto auto coperto	209,42	€ 322.382,00	€ 322.382,00
Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio	agricolo	36,88	€ 51.632,00	€ 51.632,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 74.802,80

Riduzione del 6% per le necessità derivanti in termini documentali, gestionale, di pattuizioni e accordi tra privati, di definizioni di servitù o diritto di passo e per la promiscuità tra "cosa comune/cosa privata" per la localizzazione di alcuni impianti collettivi, in porzioni esclusive di singole unità immobiliari. € 22.440,84

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Detrazione costi per la suddivisione dei soli impianti strettamente necessari (elettrico e gas), con i relativi nuovi allacciamenti/nuovi posizionamenti, per la totale indipendenza dei lotti di vendita, comprese spese tecniche/amministrative per gli adempimenti necessari (Spesa ripartita tra tutti i lotti di vendita) € -6.250,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

Valore diritto e quota

€ 265.520,36

€ 265.520,36

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

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

€ 265.520,36

**Lotto: 004****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC).****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastralmente Via G.Verdi, 37)**

Note: In merito all'unità immobiliare, identificata al Fg 6, mapp 2543, sub 10, trattandosi di Autorimessa Collettiva, ovvero di un bene comune indiviso, viene assegnata, nella composizione dei diversi lotti di vendita, una quota di competenza pari a 1/4, ovvero ripartita tra le n.4 unità immobiliari principali (n. 3 appartamenti e n. 1 ufficio).

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di XXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04262370168

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** XXXXXXXXXXXXX, **foglio 6, particella 2543, subalterno 3**, scheda catastale sì, indirizzo Via G.Verdi, 37, piano T-1, comune Cenate Sotto, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 248 mq, rendita € € 524,26

**Confini:** P. Terra: da un lato cortile comune, da un secondo terzo lato ufficio sub 2. P. Primo: da due lati prospetto su cortile comune, da un terzo lato Prospetto su Via G.Verdi

Note: L'indirizzo corretto, di fatto, è via Locatelli n. 15 (accesso da androne d'ingresso comune)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** XXXXXXXXXXXXX, **foglio 6, particella 2543, subalterno 10**, scheda catastale no, indirizzo Via G.Verdi, 37, piano interrato, comune Cenate Sotto, categoria C/6, classe 1, consistenza 174,00 mq, rendita € € 260,61

**Confini:** Da un lato terrapieno e scala comune; da un secondo e terzo lato corsello comune

Note: Relativamente al sub 10, la ricerca catastale ha dato il seguente esito: "Planimetria non rilasciabile", il che indica la mancanza della scheda planimetrica. L'identificazione dell'unità immobiliare è indicata solo nell'elaborato planimetrico.

Pertanto, necessiterà redigere specifica pratica catastale, per inserimento scheda catastale

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** XXXXXXXXXXXXX, **foglio 6, particella 2543, subalterno 8**, scheda catastale sì, indirizzo Via G.Verdi, 37, piano T, comune Cenate Sotto, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € € 35,12

**Confini:** Da due lati cortile comune, da un secondo lato u.i. sub 9

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXX, **foglio 6, particella 2543, subalterno 1**, scheda catastale no perchè trattasi di BCNC, indirizzo Via G.Verdi, 37, comune Cenate Sotto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXX, **foglio 6, particella 2543, subalterno 9**, scheda catastale sì, indirizzo Via G.Verdi, 37, piano T, comune Cenate Sotto, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € € 35,12

Confini: Da tre lati cortile comune, da un lato u.i. sub 8

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

sì

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio.**

agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli, Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)

Note: Si precisa che il terreno identificato al mappale 2544, è pertinenziale al Compendio Immobiliare identificato al mappale 2543. Pertanto, sarà comune e ricompreso in tutti i Lotti individuati per la vendita.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04262370168

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Cenate Sotto, **foglio 9, particella 2544**, scheda catastale Estratto Mappa, qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale 2.955 mq, reddito dominicale: € € 18,31, reddito agrario: € € 16,79

Confini: Da tre lati: strada comune; da un terzo lato mapp. 1496, 1495 e 2746

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

sì

*Note generali: Si precisa che il CDU (Certificato Destinazione Urbanistica) non è necessario, trattandosi di terreno pertinenziale al complesso edilizio di cui al mappale 2543 ed essendo la superficie complessiva del terreno, inferiore a mq 5.000*

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

Centro storico, caratterizzato da edifici ristrutturati e in buono stato manutentivo

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi di vicinato (Buona), Ospedale Trescore 3 km (Buona), Servizi principali (Buona), ASST Bergamo Est 3 km (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Zona montane, Selvino, val Cavallina; Parco delle valli d'Argon (un parco locale che si sviluppa nell'area collinare a cavallo dei comuni di Albano Sant'Alessandro, Cenate Sotto, San Paolo d'Argon.

**Attrazioni storiche:** Castello Lupi, Santuario della Madonna di Loreto.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale del Tonale e della Mendola 2 Km, Aeroporto Orio al Serio 18 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indiv Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)**

Descrizione generale dell'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento, costituito da n. 10 unità immobiliari :

Fabbricato di n. 3 piani, di cui uno interrato, sorto sull'area identificata al Catasto Fabbricati al Fg 6, mappale 2543, costituito da n. 9 unità immobiliari identificate ai subb 2-10, oltre a Beni comuni non censibili, sub 1, ed annesso terreno pertinenziale identificato al Catasto Terreni al Fg 9 mappale 2544, avente superficie pari a mq 2955 ed accesso da via Locatelli (catastalmente via G.Verdi).

L'edificio, di vecchio e storico impianto, individua una tipologia con corte interna comune ed è così costituito: n.1 Ufficio, n.3 Appartamenti, n.3 Autorimesse private, n. 1 Autorimessa collettiva, n.1 Posto Auto coperto.

I beni comuni non censibili, di cui al sub 1, sono così individuati: cortile, androne, ingresso, scivolo, scala autorimesse , corsello di manovra al piano interrato e disimpegno.

(Il tutto, come da descrizione atto notarile a rogito notaio Luraghi Maurizio, rep. 100940 del 04.12.2017 e Elaborato Planimetrico catastale).

Le unità immobiliari di cui trattasi, individuano n. 4 Lotti di vendita, di cui il Lotto 4, come di seguito specificato:

Appartamento al Piano Primo, con accesso da via Locatelli e ingresso da scala esterna esclusiva al Piano terra composto, secondo la documentazione in atti comunali e catastali, da cinque locali oltre servizi: cucina, pranzo-soggiorno, tre camere, due bagni, due disimpegni, portico al piano Primo, con annessi altro portico e pozzo al Piano terra.

Il sopralluogo effettuato dalla scrivente, ha rilevato una distribuzione parzialmente diversa, in quanto, rispetto alla composizione originaria, è stato annesso il locale bagno, originariamente dell'appartamento adiacente (sub 4), con realizzazione di porta di collegamento con il locale antistante (in atti bagno), allo stato di fatto destinato a camera singola. L'appartamento pertanto è composto da quattro camere, in luogo delle tre originarie.

In merito alle difformità edilizie rilevata e alle modalità di sanabilità, si rimanda all'apposito paragrafo, proseguendo, qui di seguito, con la descrizione sommaria degli altri corpi, costituenti il Lotto di vendita:

-n. 2 autorimesse contigue al Piano Terra che, pur costituenti due distinti subalterni (sub 8 e sub 9), individuano un'autorimessa doppia (Si rimanda la descrizione del Locale al paragrafo "Accessori)..

Fa parte del Lotto di vendita, quota parte dell'Autorimessa collettiva al piano interrato (Bene proprietà indivisa) computata pari a 1/4, suddivisa per ciascun lotto di vendita.

Superficie complessiva di circa mq **392,59**

E' posto al piano: Terra-Primo

L'edificio è stato costruito nel: Impianto originario già in mappa catastale dall'800

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990-1994

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Buone per l'intero complesso immobiliare

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>Alluminio e vetro</b> protezione: <b>tende veneziane</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Tutti i locali escluse Camere, dove ci sono le persiane in legno
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Porzioni muratura pietra a vista
Pavim. Esterna	materiale: <b>rasatura decorativa a base cementizia</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Portico P1
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Tutti i locali tranne n. 1 bagno
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: n.1 Bagno
Plafoni	materiale: <b>stucco spatolato</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>Bagni</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b>

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Doc. allegato
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Doc. allegato
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio**

Parco con giardino all'inglese, superficie complessiva mq 2955, piantumato con diversi alberi ad alto fusto, pertinenziale al complesso immobiliare individuato al mappale 2543, in continuità alla corte interna.

Elementi di arredo: fontana, gazebo.

Nel PGT è classificato tra i Giardini di pregio.

Superficie complessiva mq **738,75** (riferita alla quota ideale di competenza ai fini della quantificazione economica all'interno dei singoli Lotti di vendita).

il terreno risulta di forma Trapezoidale ed orografia piano

Sistemi irrigui presenti sì

Colture arboree A titolo e semplificativo: Ulivi, Pini

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Ottime

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

**Numero pratica: 99/89 Reg. Costr. e successive varianti.**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: concessione edilizia con contributo

Per lavori: di manutenzione straordinaria

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 17/03/1990 al n. di prot. 5186

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)

**agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli ,**

**Numero pratica: 99/89 Reg. Costr. e successive varianti.**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: concessione edilizia con contributo

Per lavori: di manutenzione straordinaria

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 17/03/1990 al n. di prot. 5186

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC).**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -Annessione del locale bagno, originariamente dell'appartamento adiacente (sub 4), con realizzazione di porta di collegamento con il locale antistante (in atti bagno), allo stato di fatto destinato a camera singola. Quest'ultima, nella documentazione in atti comunali, individua il secondo bagno dell'appartamento 3, avente superficie utile pari a 11.92 mq e finestra di m 1,50x 1,30. Pertanto, l'attuale destinazione del locale da bagno a camera è fattibile. -Ampliamento apertura di collegamento parete divisoria cucina-pranzo -Realizzazione vetrata unica nel locale soggiorno, antistante il portico, in luogo dei due distinti serramenti originari

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: -Modifiche della consistenza immobiliare originaria degli appartamenti identificati ai sub 3 e sub 4, per annessione locale bagno del sub 4, all'appartamento sub 3, con indicazione della nuova destinazione d'uso dello locale, da bagno a camera. -Rappresentazione grafica serramento e parete diviso-

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ria cucina-pranzo

**Oneri di regolarizzazione**

Spese tecniche per Pratica edilizia SCIA in sanatoria, compresi diritti segreteria e sanzione pecuniaria	€ 3.000,00
Spese tecniche per aggiornamento catastale Pratica Docfa sub 4, con redazione schede aggiornate Pt e P1, compresi diritti catastali	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 4.000,00</b>	

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio.****agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC).****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 28 del 24 luglio 2014
Norme tecniche di attuazione:	Art.16. Zona R1: Centri e nuclei storici storici
Altro:	Si rimanda alla documentazione di PGT allegata
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio.****agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 28 del 24 luglio 2014
Norme tecniche di attuazione:	Art.16. Zona R1: Centri e nuclei storici storici
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: Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC).****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

Note: Precisazioni: non c'è conformità catastale rispetto allo stato di fatto rilevato, essendo difforme dalla documentazione comunale.

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio agricolo sito in Cenate Sotto (BG) frazione: Via Locatelli , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

Si rimanda a quanto descritto a pag 13

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rimanda a quanto descritto a pag 13

## 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: Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

no

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio agricolo sito in , Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

no

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)**

**sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

**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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** n.1606900007317 con validità fino al 21.11.2027

**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

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio**

**agricolo sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

**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**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** /**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:** Vedere di seguito**INFORMAZIONI/AVVERTENZE IMPORTANTI AI FINI DELLA VENDITA FRAZIONATA IN LOTTI (inerenti il LOTTO 4 e LOTTO 1)**

In corrispondenza del muro perimetrale dell'ufficio sub 2, oggetto di altro lotto di vendita (Lotto 1), è presente una porta finestra prospiciente la porzione di portico esclusivo del sub 3, che rappresenta l'unica possibilità di accesso del sub 2 all'area esterna comune, senza dover uscire sulla via Verdi e rientrare dal cancello di accesso alle abitazioni da via Locatelli.

Pertanto, non essendoci ad oggi, visto l'esistenza di un unico proprietario dell'intero compendio immobiliare, una servitù di passo, si evidenzia che, ai fini di una vendita frazionata, si renderà necessario la regolamentazione del passaggio, istituendo: o una servitù di passo, con relative trascrizioni/registrazioni formali, oppure un diritto di passo, basato su accordi personali o contratti tra privati.

Per non ledere la privacy ed il diritto di godimento del portico esclusivo di cui al sub 3 (oggetto del presente Lotto di vendita), il passaggio potrebbe essere limitato allo spazio compreso tra la scala esterna e la parete perimetrale su cui è presente la porta finestra, come rappresentato, in colore rosso, nell'ipotesi della scrivente, nella documentazione posta in allegato (Fig.1 e Fig.2).

Si precisa inoltre che, come si evince dagli elaborati progettuali in atti comunali e catastali (Fig.1 e 2, in allegato), l'area d'ingresso per gli uffici sub 2 (oggetto di altro lotto di vendita, Lotto 1), è identificata prospiciente l'accesso da via Verdi n. 37 (da cui ha avuto accesso anche la scrivente), trattandosi di una unica unità immobiliare, con suddivisioni interna di uffici, non autonomi dal punto di vista degli accessi.

Da cui, gli ingressi, come ben evidenziato anche catastalmente (Fig. 2), sono due distinti: uno da via Verdi n. 37 per l'unità direzionale e uno da via Locatelli, 15 per le abitazioni (oltre che per le autorimesse e locali accessori privati e l'area esterna comune).

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

**Identificativo corpo:** Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Spessore muri perimetrali computati per intero fino a 50 cm. Spessore muri in comunione, computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento P.1	sup lorda di pavimento	231,84	1,00	231,84
Pozzo	sup lorda di pavimento	1,96	0,15	0,29
Portico PT sup. tot. mq 81.28, di cui: coeff.35% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75

Portico PT (eccedenza)	sup lorda di pavimento	56,28	0,10	5,63
Portico P1 sup. tot. mq 77.51, di cui: coeff.35% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
Portico P1 (eccedenza)	sup lorda di pavimento	52,51	0,10	5,25
		<b>392,59</b>		<b>260,51</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.

**Accessori:**

Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) 1. Autorimessa Collettiva (Quota di Competenza 1/4)	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 174,00 (Superficie totale).Quota di competenza LOTTO 1: 1/4 pari a 43,50 mq mq Valore a corpo: € <b>25665</b> Note: Trattandosi di AUTORIMESSA COLLETTIVA (Fg 6, mapp 2543, sub 10), viene assegnata una quota di competenza pari a 1/4, ovvero ripartita tra le n.4 unità immobiliari principali (n. 3 appartamenti e n. 1 ufficio). Pertanto: Valore totale a corpo mq 174,00 x €/mq 590= €102.6660 VALORE A CORPO DELLA QUOTA DI COMPETENZA: €102.660 X1/4= € 25.665
Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) 2. Autorimessa sub 8	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 17,00 mq Valore a corpo: € <b>10000</b> Note: In continuità fisica con il sub 9, insieme costituiscono di fatto un'autorimessa doppia
Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC) 3. Autorimessa sub 9	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 17,00 mq Valore a corpo: € <b>10000</b> Note: In continuità fisica con il sub 8, insieme costituiscono di fatto un'autorimessa doppia

**Identificativo corpo:** Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il terreno di mq 2955 (destinato a giardino piantumato) pertinenziale al complesso edilizio identificato al mappale 2543, individua un bene indiviso, ovvero, il diritto di proprietà sullo stesso bene spetta, nella sua interezza, a più soggetti. Da cui, per la cui quantificazione economica all'interno dei singoli Lotti di vendita, si prevede che l'intera proprietà, venga divisa in quote ideali, tante quanto i lotti di vendita individuati, ovvero n.4. Per definire tale suddivisione, viene conteggiata, la superficie, fino alla concorrenza di quella dell' u.i. principale, considerando, come di prassi, il valore €/mq attribuito all'unità immobiliare principale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Superficie/Quota ideale di competenza: mq 2955/4=mq 738,75 . Giardino (fino a concorrenza UI)	sup lorda di pavimento	392,59	0,10	39,26
Giardino (ulteriore superficie)	sup lorda di pavimento	346,16	0,02	6,92
		<b>738,75</b>		<b>46,18</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.

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista la conformazione planimetrica, l'aspetto funzionale, la fruizione, la pertinenzialità del terreno all'intero compendio immobiliare, l'esistenza di comproprietà immobiliari indivisa, i beni, ai fini della vendibilità, non possono essere diversamente divisi, da quanto individuato nei rispettivi Lotti di vendita. Pertanto, per la comoda divisibilità in Lotti, per i n. 2 beni in comproprietà immobiliare (proprietà indivisa), si è provveduto a definire quote ideali che, ovviamente, conservano intatto l'aspetto planimetrico, funzionale e di fruizione del bene stesso nella sua interezza, proprio della comproprietà.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastralmente Via G.Verdi, 37)**

**Occupato** da XXXXXXXXXX, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2023 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza trimestrale.

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

Registrato a Bergamo il 26/10/2023 ai nn.004195-serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/09/2031

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

**Opponibilità ai terzi: NO**

Il prezzo convenuto risulta inferiore di un terzo al giusto prezzo

**Identificativo corpo: Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio**

**agricolo sito in Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastralmente Via G.Verdi, 37)**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione ed altri beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, per immobili al finito, pronti per essere immessi sul mercato. Da qui, è poi stata applicata una percentuale di decurtazione, trattandosi di un immobile in fase di ristrutturazione, da completare.

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali, desunte dagli elaborati grafici comunali e dalla cartografia catastale.

Secondo quanto previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" di cui alla "Raccolta Provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. ed. 2002 e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, la suddetta superficie è stata ottenuta calcolando per intero i muri esterni e per il cinquanta per cento quelli confinanti; e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cenate Sotto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito; Osservatorio del mercato immobiliare di Bergamo; Borsino Immobiliare; Quotazione Agenzia Entrate.

Di seguito analisi e valori immobiliari attuali -Cenate Sotto:

Prezzo attuale medio vendita appartamenti al mq. 1.407 €/mq (Andamento prezzi Febbraio 2025 del mercato immobiliare)

Valori dell'Agenzia delle Entrate, per abitazioni civili con stato di conservazione più frequente in zona (Normale): min 900 €/mq, max 1250 €/mq.

Valori attuali Borsino Immobiliare per Abitazioni in stabili superiori alla media di zona: min € 1064 €/mq, max € 1486 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400 €/mq.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC). Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa Collettiva (Quota di Competenza 1/4), con annesso Autorimessa sub 8, con annesso Autorimessa sub 9**

**Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 364.714,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento P.1	231,84	€ 1.400,00	€ 324.576,00
Pozzo	0,29	€ 1.400,00	€ 406,00
Portico PT sup. tot. mq 81.28, di cui: coeff.35% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%	8,75	€ 1.400,00	€ 12.250,00
Portico PT (eccedenza)	5,63	€ 1.400,00	€ 7.882,00
Portico P1 sup. tot. mq 77.51, di cui: coeff.35% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%	8,75	€ 1.400,00	€ 12.250,00
Portico P1 (eccedenza)	5,25	€ 1.400,00	€ 7.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 364.714,00
Valore corpo			€ 364.714,00
Valore accessori			€ 45.665,00
Valore complessivo intero			€ 410.379,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 410.379,00

**Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio. agricolo**

**Cenate Sotto (BG), Via Giuseppe Verdi, 35-37 e Via Locatelli (catastalmente Via G.Verdi, 37)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.343,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie/Quota ideale di competenza: mq 2955/4=mq 738,75 . Giardino (fino a concorrenza UI)	39,26	€ 1.400,00	€ 54.964,00
Giardino (ulteriore superficie)	6,92	€ 1.400,00	€ 9.688,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.343,00
Valore corpo			€ 62.343,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 62.343,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 62.343,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento, n.2 Autorimesse, Quota 1/4 indivisa Autorimessa collettiva e Parti Comuni (BCNC)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa Collettiva (Quota di Competenza 1/4), con annesso Autorimessa sub 8, con annesso Autorimessa sub 9	260,51	€ 410.379,00	€ 410.379,00
Quota 1/4 indivisa Giardino pertinenziale al Complesso edilizio	agricolo	46,18	€ 62.343,00	€ 62.343,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 94.544,40

Riduzione del 6% per le necessità derivanti in termini documentali, gestionale, di pattuizioni e accordi tra privati, di definizioni di servitù o diritto di passo e per la promiscuità tra "cosa comune/cosa privata" per la localizzazione di alcuni impianti collettivi, in porzioni esclusive di singole unità immobiliari.

€ 28.363,32

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

Detrazione costi per la suddivisione dei soli impianti strettamente necessari (elettrico e gas), con i relativi nuovi allacciamenti/nuovi posizionamenti, per la totale indipendenza dei lotti di vendita, comprese spese tecniche/ amministrative per gli adempimenti necessari (Spesa ripartita tra tutti i lotti di vendita)

€ -6.250,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 339.564,28

Valore diritto e quota

€ 339.564,28

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

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

€ 339.564,28

**INFORMAZIONI/AVVERTENZE IMPORTANTI****AI FINI DELLA VENDITA FRAZIONATA IN LOTTI INERENTI TUTTI I LOTTI DI VENDITA****SITUAZIONE IMPIANTI GENERALE:****a) Impianti non suddivisi, ad oggi unica utenza e unico contatore Enel, Gas e Acqua**

Si evidenzia la necessità della separazione e rivisitazione impiantistica, laddove necessario, in vista di una vendita frazionata a soggetti diversi e, quindi, con la costituzione implicita del Condominio.

Si precisa, innanzitutto, che, la separazione degli impianti e, quindi, la realizzazione di un unico contatore con unico contratto di fornitura per ciascuna unità abitativa e per l'ufficio (con le annesse pertinenze/locali accessori di proprietà esclusiva, così come definite nei singoli lotti di vendita), è obbligatoria, per legge, per la fornitura elettrica e per quella del gas, ma non per l'acqua, che può rimanere di carattere condominiale. È situazione comune, infatti, avere un unico contatore dell'acqua condiviso tra più unità immobiliari, dove la spesa è ripartita secondo i millesimi di proprietà. Pertanto, si tratterà di provvedere a nuovi e singoli allacciamenti solo per il gas e per l'energia elettrica.

In merito all'aspetto elettrico e, nello specifico, al Quadro Elettrico Generale, localizzato nella lavanderia annessa all'unità abitativa sub 5, la scrivente rivela una promiscuità tra "cosa comune/cosa privata" che va risolta, ma non ne ravvede la complessità, visto che, la parete perimetrale del locale accessorio, confina ed è in comune con l'androne/ingresso comune di accesso da via Locatelli, dove è ubicato, tra l'altro, il Quadro di Arrivo Enel.

Pertanto, si tratterebbe di spostare all'esterno il Quadro Elettrico Generale, sulla parte comune, e provvedere all'installazione di contatori autonomi, il tutto inserito e protetto con cassette/armadi facilmente reperibili in commercio, atti a tale scopo. Stesso ragionamento, dicasi per i comandi gestione fontana area comune, indicati nel progetto in atti comunali, nel locale accessorio al piano terra (sub 4), che potranno essere ripensati al di fuori, in modo da essere accessibili a tutti, garantendo la privacy per l'unità immobiliare.

(Ai fini di una migliore comprensione di tutto quanto sopra descritto, si rimanda alla documentazione posta in allegato).

**b) Commistione e promiscuità per la localizzazione di impianti ad uso comune, in porzioni esclusive di singole unità immobiliari**, quali: impianto di irrigazione giardino comune gravante sul sub 3 (localizzato nel pozzo al piano terra) e locale distribuzione dell'acqua localizzato all'interno di un vano sottoscala. In merito, la scrivente evidenzia che non è inusuale trovare situazioni simili sul mercato, quando trattasi di un intero edificio, con più unità immobiliari, appartenenti in origine ad un unico proprietario.

Di conseguenza, a seguito di vendita frazionata a soggetti diversi, sorgendo il Condominio, ci si può trovare di fronte ad impianti condominiali, posti in locali di proprietà di uno o più condomini, che possono rimanere laddove localizzati allo stato di fatto, dal proprietario unico originario, pre- frazionamento.

Si tratterà, ovviamente di procedere alle opportune regolamentazioni del caso, condominiali o di legge, in merito ad eccesso, manutenzione, gestione, visto la promiscuità tra "cosa comune/cosa privata", in quanto gli impianti dovranno essere comunque mantenuti a beneficio del Condominio, con conseguente ripartizione delle spese tra tutti i condomini, in base ai millesimi di proprietà, come di prassi.

14-10-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Elena Sparaco**

Pag. 54  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



Allegati:

- DOCUMENTAZIONE ad integrazione della PERIZIA RETTIFICATA

PER LA SOLA COPIA DESTINATA AL TRIBUNALE:

- DICHIARAZIONE INOLTRO PERIZIA RETTIFICATA ED ALLEGATI
- DESCRIZIONE RETTIFICATA LOTTI PER LA VENDITA

