



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 570/2024



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



## PERIZIA DI STIMA



**Esperta alla stima:** Arch. Mariacristina Brembilla  
**Codice fiscale:** BRMMCR71A61A794Z  
**Partita IVA:** 02842450161  
**Studio in:** Via Talamone 7 - 24126 Bergamo  
**Telefono:** 3393988711  
**Email:** mariacristina.brembilla@gmail.com  
**Pec:** mariacristina.brembilla@archiworldpec.it



**INDICE****Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa singola e cantina**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Trilocale con autorimessa singola e cantina .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: Trilocale con autorimessa singola e cantina .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: Trilocale con autorimessa singola e cantina .....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: Trilocale con autorimessa singola e cantina .....	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	10
Corpo: Trilocale con autorimessa singola e cantina .....	10
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo: Trilocale con autorimessa singola e cantina .....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	11
Corpo: Trilocale con autorimessa singola e cantina .....	11
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	12
Corpo: Trilocale con autorimessa singola e cantina .....	12
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	13
Criterio di stima .....	13
Fonti d'informazione .....	14
Valutazione corpi.....	15
Adegamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	16
Regime fiscale della vendita .....	16

**INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 27-05-2025 alle 09.15  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

**INFORMAZIONI ESPERTA ESTIMATRICE**

**Esperta alla stima:** Arch. Mariacristina Brembilla  
**Data nomina:** 22-12-2024  
**Data giuramento:** 07-01-2025  
**Data sopralluogo:** 21-02-2025

**Cronologia operazioni peritali:** La sottoscritta, accettato l'incarico e prestato giuramento, dopo aver preso visione del fascicolo della procedura, ha provveduto a verificare la situazione catastale, ipotecaria, edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati alla luce delle richieste contenute nel mandato del Giudice dell'Esecuzione. Si elencano di seguito alcune date indicative e non esaustive, coincidenti con alcuni momenti dello svolgimento dell'incarico: 22.12.24 Incarico; 07.01.25 Giuramento; 08.01.25 Visure catastali, reperimento planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni. Ricerca attestazione di prestazione energetica presso banca dati CENED Regione Lombardia; 09.01.2025 Reperimento copia atto di provenienza previo contatto con studio notaio rogante; 10.01.25 Richiesta individuazione estremi pratiche edilizie presso Archivio Comune di Bergamo; 28.01.25 Richieste accesso atti presso Comune di Bergamo prot. n.34026-34044; 06.02.2025 Richiesta e reperimento convenzione diritto di superficie presso Comune di Bergamo; 18.02.2025 Invio all'Ufficio Patrimonio del Comune di Bergamo richiesta di determinazione corrispettivo per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà; 21.02.25 Accesso immobili; 22.02.2025-28.02.2025-04.03.2025-28.03.2025-17.04.2025 Contatti con studio amministratrice condominiale per verifiche di cui al quesito n.11 del mandato del G.E.; determinazione corrispettivo per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà; 28.02.2025 Rilascio certificazione archivistica relativa alla difficoltà di reperimento pratiche edilizie oggetto di richiesta accesso atti; 05.03.2025 Richiesta proroga deposito elaborato peritale in attesa di evasione da parte del Comune di richiesta accesso atti e richiesta determinazione corrispettivo per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà; 18.03.2025 Rilascio certificati Ufficio Anagrafe Comunale ed evasione, da parte del Comune, di richiesta di determinazione corrispettivo per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà; 08.04.2025 Visure ipocatastali; 14.04.2025 Rilascio certificato archivistica inerente documentazione consultata durante accesso atti.

Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione **Quartiere Celadina**  
Via Cristoforo Colombo, 10

## Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa singola e cantina

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

**Identificativo corpo: Trilocale con autorimessa singola e cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Quartiere Celadina, Via Cristoforo Colombo, 10**

Note: Trilocale ubicato al quarto piano di edificio condominiale con autorimessa singola e cantina al piano terra. Beni in diritto di superficie.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Altro: Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà superficiaria 1/1 (bene personale).

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: La medesima quota e tipologia di diritto riguarda anche l'autorimessa al fg.57, mapp.11481, sub.40. Il diritto deriva da Convenzione di cui all'atto del Segretario Generale del Comune di Bergamo, in data 20.05.1988 n.34696 di rep. municipale, registrato a Bergamo in data 30.05.1988 al n. 2623 s.1 e trascritto a Bergamo.

#### **APPARTAMENTO con cantina, identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nat\* a Bergamo, il OMISSIS, OMISSIS, proprietà superficiaria per 1/1

Comune di Bergamo, sede in Bergamo (BG) C.F.80034840167 proprietà per l'area 1/1,

foglio 57, particella 11481, subalterno 30, scheda catastale vedi allegato 3 alla presente perizia, indirizzo Via Cristoforo Colombo, 10, piano T-4, comune Bergamo, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie tot.mq.84, tot. escluse aree scoperte mq.80, rendita € 596,51

Derivante da: Costituzione in atti dal 16.07.1991 U.I.U. Variazione del 16.10.14 Pratica n. BG0209418 in atti dal 16.10.2014 Bonifica Identificativo Catastale (n.122847.1/2014) della particella di Catasto Fabbricati sez. BO, fg.12, mapp.11481, sub.30 per allineamento mappe.

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

41,080/1000 (quarantuno virgola zeroottanta millesimi)

Confini: Confini dell'appartamento, da nord in senso orario: prospetto su cortile comune (mapp.11481, sub.1), in parte vano scala comune (mapp.11481, sub.1), in parte appartamento di altre ragioni (mapp.11481, sub.31), appartamento di altre ragioni (mapp.11481, sub.19) prospetto su cortile comune sino a chiudere. Confini della cantina, da nord in senso orario: corridoio e locale comuni (mapp.11481, sub.1), in parte autorimessa di altre ragioni (mapp.11481, sub.8), cantina di altre ragioni (mapp.11481 sub.28) e corridoio comune su due lati sino a chiudere.

#### **AUTORIMESSA, identificata al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nat\* a Bergamo, il OMISSIS, OMISSIS, proprietà superficiaria per 1/1

Comune di Bergamo, sede in Bergamo (BG) C.F.80034840167 proprietà per l'area 1/1,

foglio 57, particella 11481, subalterno 40, scheda catastale vedi allegato 3 alla presente perizia, indirizzo Via Cristoforo Colombo, 8, piano T, comune Bergamo, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, superficie 15 mq, rendita € 60,74

Derivante da: Costituzione in atti dal 16.07.1991 U.I.U. Variazione del 16.10.14 Pratica n. BG0209418 in atti dal 16.10.2014 Bonifica Identificativo Catastale (n.122860.1/2014) della particella di Catasto Fabbricati sez. BO, fg.12, mapp.11481, sub.40 per allineamento mappe.

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

5,582/1000 (cinque virgola cinquecentottantadue millesimi)

Confini: Confini dell'autorimessa da nord in senso orario: terreno di altre ragioni (fg.57, mapp.60), autorimessa di altre ragioni (mapp.11481 sub 41), cortile comune (mapp.11481 sub 1), altra autorimessa di altre ragioni (mapp.11481, sub 39) sino a chiudere.

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

I dati catastali sono correttamente indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di appartamento con cantina ed autorimessa ubicato in edificio condominiale posto in quartiere Celadina, a sud est rispetto al centro di Bergamo, con accesso da strada secondaria a fondo chiuso. L'edificio condominiale in cui sono ubicati i beni si sviluppa in un corpo principale di sei livelli fuori terra (piani T, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°), articolati in due vani scala provvisti di ascensore, con n.22 unità abitative. Sul retro del fabbricato principale sorge un corpo accessorio di un solo piano fuori terra, con copertura a verde, che ospita alcune autorimesse aggiuntive rispetto a quelle ospitate a piano terra dell'edificio principale. Complessivamente sono presenti n.22 autorimesse. Il fabbricato in cui sono ubicati l'appartamento e la cantina oggetto di perizia costituisce l'edificio C, di un complesso di tre edifici che sorgono su lotto recintato e provvisto di tre accessi carrali ed uno pedonale prospicienti via Cristoforo Colombo. L'area scoperta del fabbricato è destinata parte a giardino comune e parte cortile veicolare.

**Caratteristiche zona:** semiperiferica NON di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi disponibili su strada.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola d'infanzia, scuola primaria, scuola seconda, Impianti sportivi, Parco Baden Powell, Negozi, supermercati ed attività commerciali, Centro culturale Daste, Presidio Ospedaliero Bolognini di Seriate, Fiera di Bergamo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/commerciale

**Importanti centri limitrofi:** Seriate, Orio Al Serio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Linee 7-8-1 ATB (Azienda Trasporti Bergamo) 250 m, Aeroporto internazionale di Orio Al Serio 3 Km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Trilocale con autorimessa singola e cantina**

Trattasi di trilocale ad uso abitativo, posto al quarto piano, in condominio di sei livelli fuori terra (piani T, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°), risalente alla fine degli anni Ottanta.

L'unità abitativa consta di ingresso, soggiorno con cucina aperta, disimpegno, due stanze, un ripostiglio ed un bagno. Completano l'appartamento due balconi, uno dei quali provvisto di vano tecnico ospitante la caldaia.

Ad eccezione della caldaia a condensazione di recente installazione (2022), dei serramenti esterni e della pavimentazione dei balconi, le finiture interne e gli impianti dell'appartamento risalgono dell'epoca di costruzione.

Esternamente l'edificio presenta copertura piana e prospetti in parte in cemento a vista, in parte intonacati e tinteggiati.

Gli estradossi delle solette dei balconi sono in c.a. a vista, i parapetti dei balconi sono in parte in cemento, in parte in inferriate metalliche.

L'accesso dall'esterno avviene tramite cancellino metallico mono battente e vialetto pavimentato con piastrelle in cemento autobloccante.

Il vano scala è provvisto di ascensore sin dal piano terra.

L'ingresso all'unità immobiliare dal vano scale condominiale avviene tramite porta blindata.

Gli infissi sono in PVC effetto legno con specchiature in vetro, tapparelle avvolgibili e tende solari

La superficie calpestabile interna del solo appartamento (balconi esclusi) è di circa mq.74, quella lorda a pavimento di circa mq.87 (balconi esclusi).

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica chiare in formato da cm.30x30 in tutti i locali ad eccezione delle camere da letto con pavimento in parquet. Il bagno è dotato di pavimento in piastrelle di ceramica formato cm.20x20 con rivestimento sino ad un'altezza di cm.200. Il pavimento del balcone è in piastrelle di gres da cm.20x20, soglie e piane in materiale lapideo.

Il bagno è completo di sanitari in ceramica di fattura ordinaria, risalenti presumibilmente all'epoca di edificazione, e precisamente lavandino ad incasso, wc, bidet, doccia con piatto in ceramica da cm.70x70 e vasca da bagno da cm.70x145 e relativa rubinetteria. Il bagno presenta inoltre alcuni maniglioni d'ausilio per disabili.

L'altezza interna dell'appartamento è di circa m.2.70.

Le porte interne sono in legno a battente, tinta noce di ordinaria fattura, ad eccezione della porta del ripostiglio di tipo scorrevole esterno raso muro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori con caldaia murale posta nel locale tecnico ricavato sul balcone della zona giorno. E' presente un condizionatore a split con unità esterna sul balcone della camera da letto, installato nel corridoio della zona notte.

Unità immobiliare è, inoltre, dotata di autorimessa singola ubicata in corpo esterno di un piano terra fuori terra con copertura piana a verde e con accesso dal cortile.

La con superficie interna netta dell'autorimessa è di circa mq.12.

Il pavimento dell'autorimessa è cemento liscio, la porta basculante d'accesso è in alluminio ad apertura manuale. L'altezza interna è di circa m.2.50. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico.

All'immobile compete la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del complesso ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile ed indicate nell'elaborato planimetrico e nel relativo elenco subalterni, allegati alla presente perizia.

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

E' posto al piano: Per l'unità abitativa: piano 4° (5° fuori terra). Per l'autorimessa e la cantina:T

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022

ha un'altezza utile interna di circa m. Per l'unità abitativa: m.2.70 - Per l'autorimessa e la cantina: m.2.50 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità abitativa e l'autorimessa si presentano in un buon stato conservativo e manutentivo.

I prospetti esterni e le parti comuni si presentano anch'essi in buono stato conservativo e manutentivo essendo stato l'edificio assoggettato a manutenzione straordinaria nel 2022.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>metallo</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Accesso pedonale al condominio.
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>metallo</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: Accessio carrale al cortile condominiale.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>PVC effetto legno</b> protezione: <b>tapparelle</b>

	condizioni: <b>buone</b> Note: Serramenti di recente installazione (2022) con specchiature in vetro coibentato. Si segnalano tende da sole, anche di recente installazione.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>Basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>discrete</b> Note: Basculante ad apertura manuale.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b> Note: Porte interne di tipo economico, presumibilmente risalenti all'epoca di realizzazione, a battente ad eccezione della porta di accesso al ripostiglio di tipo scorrevole.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>prospetti parte cls a vista, parte intonacati e tinteggiati.</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Prospetti soggetti a recente intervento di posa coibentazione a cappotto, pulitura delle parti in cemento a vista e ritinteggiatura (2022).
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: Aree esterne fabbricato (vialetto di ingresso, cortile sul retro).
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete.</b> Note: Il pavimento di tutti i locali, eccetto camere da letto, in piastrelle di ceramica.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>cemento liscio.</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: Autorimessa.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>cemento liscio.</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Autorimessa.
<i>Porta di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindata</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: Unità abitativa.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Bagno con rivestimento fino ad un'altezza di m.2.00 con piastrelle in ceramica da cm.20x20. Angolo cottura con rivestimento con piastrelle in ceramica da cm.20x20. Rivestimenti presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio.
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Scala in c.a. con rivestimento in marmo.
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>videocitofono</b> condizioni: <b>non verificabili</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>non verificabili</b>

 Termico	Riferito limitatamente a: Unità abitativa. Note: Durante l'accesso agli atti non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Unità abitativa. Note: Caldaia murale posta nel locale tecnico sul terrazzo della zona giorno.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1988
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a radiatori con caldaia a metano
Epoca di realizzazione/adeguamento	2022
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Trattasi di parziale climatizzazione dei locali essendo presente un solo split nel corridoio della zona notte con unità esterna sul balcone della camera da letto.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: Concessione Edilizia n.456/1988**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO P.D.Z. ZONA 15 INTERVENTO 1 TONALE - BOCCALEONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/12/1987 al n. di prot. 3691

Rilascio in data 14/06/1988 al n. di prot. 456

NOTE: Sono state messe a disposizione e consultate, in sede di accesso atti (prot.34026 del 28.1.2025), le tavole sottoelencate, allegate al titolo edilizio originario di cui sopra: Tav. 4 pianta piano 1°, tav. 5 pianta piano 2°, tav. 6 pianta piano tipo 3°-4°-5°, tav. 7 pianta piano copertura, tav. 9 prospetti A-A, B-B, C-C, tav.10 prospetti C-C, D-D, SEZIONI D-D, 2-2, tav.11 particolare facciata. Risultano mancanti le altre tavole ed in particolare quelle relative al piano terra ove sono ubicate autorimessa e cantina facenti parte del compendio pignorato. Per l'elenco delle tavole contenute nel fascicolo dell'archivio comunale, si rinvia alla documentazione di cui all'allegato n.5 alla presente perizia.

**Numero pratica: Concessione Edilizia n.2937/1990 in variante alla C.E.456/1988**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO P.D.Z. ZONA 15 INTERVENTO 1

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/02/1990 al n. di prot. 3691

Abitabilità/agibilità in data 29/01/1998 al n. di prot. 7397

NOTE: Sono state messe a disposizione e consultate, in sede di accesso atti (prot.34026 del 28.1.2025), unicamente

le tavole sottoelencate, allegate al titolo edilizio originario di cui sopra: Tav.1 estratti cartografici, tav.4 pianta piano 1°, tav.5 pianta piano 2°, tav.6 pianta piano 3°, tav.7 pianta piano 4°, tav.8 pianta piano 5° altra tav.8 schema impianto fognatura. Risultano mancanti le altre tavole ed in particolare quelle relative al piano terra ove sono ubicate autorimessa e cantina facenti parte del compendio pignorato. Per l'elenco delle tavole contenute nel fascicolo dell'archivio comunale, si rinvia alla documentazione di cui all'allegato n.5 alla presente perizia.

**Numero pratica: SCIA n.241/2021**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Manutenzione straordinaria riqualificazione facciate ed efficientamento energetico

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 14/04/2021 al n. di prot. 0110923

NOTE: Trattasi di pratica edilizia relativa alla riqualificazione ed all'efficientamento complessivo dell'edificio, tramite coibentazione (con sistema a cappotto) delle pareti opache, della copertura piana e della soletta verso il piano terra dell'edificio principale adibito a box e cantine. L'intervento ha comportato anche il consolidamento, ripristino e pulitura di tutte le parti in cls a vista di gronde e balconi, nonché il rifacimento delle pavimentazioni dei balconi stessi. Come indicato nell'iniziale relazione tecnica allegata alla SCIA, sono state effettuate opere di efficientamento energetico sulle parti private degli appartamenti, consistenti nella sostituzione dei serramenti e delle caldaie autonome per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, con adeguamento delle relative canne fumarie, sostituzione delle linee di adduzione del gas in facciata e sostituzione delle schermature solari esterne (tende a braccio). La relazione allegata alla fine lavori, protocollo n.0098223 del 30.03.2022, specifica alcune modifiche al progetto, tra cui la rinuncia all'installazione dell'impianto fotovoltaico inizialmente previsto in copertura.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Trilocale con autorimessa singola e cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Quartiere Celadina, Via Cristoforo Colombo, 10**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si segnala che, durante l'accesso agli atti, si è riscontrata la mancanza, nei fascicoli cartacei consultati provenienti dall'Archivio Comunale, relativi alla concessione edilizia originaria e alla sua variante, di alcuni elaborati grafici allegati al provvedimento di rilascio del titolo abilitativo. Per tale ragione a seguito dell'accesso, la sottoscritta ha richiesto al Comune di Bergamo un elenco dettagliato della documentazione presente nei fascicoli consultati che si allega alla presente perizia. In particolare nella pratica edilizia originaria C.E. n.456/1988 e nella relativa variante in corso d'opera Concessione Edilizia n.2937/1990 risultavano mancanti, tra altri elaborati, le tavole di rappresentazione grafica del piano terra. Per tale motivo non è stato possibile eseguire la verifica di conformità dell'autorimessa e della cantina poste a piano terra, l'una in corpo esterno, l'altra nel corpo principale ove sono ubicate le abitazioni. Il piano terra dell'edificio principale è rappresentato negli elaborati grafici di cui alla SCIA n.241/2021, con rappresentazione della cantina oggetto del compendio pignorato. La stessa pratica edilizia contiene dichiarazione asseverata del progettista in ordine alla conformità dell'intero condominio e delle singole unità abitative, come indicato anche nella relazione integrativa prot.n.0331779 del 05.10.2021 relativa alle opere private. Entrambi i documenti di attestazione conformità sono stati depositati in Comune e sono allegati alla presente perizia (all.5.). Si segnala, inoltre, che la camera n.1 pur a fronte di agibilità regolarmente rilasciata, per effetto della demolizione di un tavolato interno, regolarmente denunciato nella Variante C.E. n.2937/1990 (cfr.all.5) risulta avere un insufficiente rapporto aeroilluminante, rispetto al rapporto minimo di 1/8 (tra superficie finestrata e pavimento) prescritto dal Regolamento di Igiene. Tale rapporto risulta insufficiente anche in relazione alla possibile applicazione delle tolleranze ammesse dal DPR380/2001 (aggiornato al decreto-legge "Salvacasa" n.59/2024 convertito in legge n.105/2024). La realizzazione di un arredo fisso (armadio a muro da pavimento a soffitto) potrebbe ridurre la superficie del pavimento con rientro nei parametri di legge. Si segnala inoltre che il parapetto del balcone della zona giorno ha altezza di cm.99 dal pavimento, mentre il parapetto del balcone della zona notte ha altezza di cm.103 dal pavimento. L'art.71 del regolamento edilizio del comune di Bergamo prevede che "Le finestre, i balconi e le terrazze devono avere parapetti di altezza non inferiore a m. 1,10 dal pavimento finito".

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Trilocale con autorimessa singola e cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Quartiere Celadina, Via Cristoforo Colombo, 10**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.24 del 11.04.2024
Zona omogenea:	Ambiti consolidati unitari e saturi (ACU)
Norme tecniche di attuazione:	Art.54 Ambiti consolidati unitari e saturi (ACU) Vedasi stralcio di NTA di cui all'allegato 2B, la versione integrale delle NTA è consultabile on line sul sito istituzionale del Comune di Bergamo.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per la cessione d'area in diritto di superficie a favore della Società Fratelli Salvetti S.p.a..
Estremi delle convenzioni:	Convenzione di cui all'atto del Segretario Generale del Comune di Bergamo, in data 20.05.1988 n.34696 di rep. municipale, registrato a Bergamo in data 30.05.1988 al n. 2623 s.1 e trascritto a Bergamo
Obblighi derivanti:	Costituzione del diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) decorrenti dalla data di acquisizione dell'area da parte del Comune di Bergamo. Per quant'altro previsto si rinvia al documento integrale allegato alla presente perizia.

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Trilocale con autorimessa singola e cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Quartiere Celadina, Via Cristoforo Colombo, 10**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La comparazione tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione dell'appartamento in planimetria catastale, a fronte di un impianto distributivo dei locali sostanzialmente conforme, ha rilevato l'omissione grafica di una lesena nella camera n.1, nel bagno e nel ripostiglio, oltre all'omessa rappresentazione del vano tecnico della caldaia posto sul balcone della zona giorno. Trattandosi di lievi difformità, il perito estimatore ritiene di non procedere all'aggiornamento della planimetria catastale in sede di redazione della presente perizia, in quanto il rifacimento della planimetria catastale - secondo le vigenti disposizioni di cui alla nota Agenzia delle Entrate prot. n. 223119 del 4.6.2020 - comporterebbe lo scorporo della cantina dalla planimetria dell'appartamento con attribuzione di nuovi identificativi catastali (nn. subalterni) che risulterebbero differenti rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento. Si indicano, comunque in questa sede, i costi di aggiornamento catastale in quanto lo stesso sarebbe opportuno anche a coronamento delle pratiche di efficientamento energetico. La rappresentazione in planimetria catastale di cantina ed autorimessa rispecchia lo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale, tramite pratica Docfa da presentarsi all'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Descrizione delle opere da aggiornare: Denuncia di variazione catastale, comportante scorporo della cantina da raffigurarsi su apposita planimetria con separata rendita, classamento ed attribuzione nuovi identificativi catastali.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Denuncia di variazione catastale, comportante scorporo della cantina da raffigurarsi su apposita planimetria con separata rendita, classamento ed attribuzione nuovi identificativi catastali. Si espone costo indicativo della prestazione professionale quantificabile in €.520,00 (escluso IVA e contributo previdenziale) a cui si aggiungono €.140 di tributi catastali per la presentazione delle due nuove planimetrie.</i>	€ 660,00
<b>Totale oneri: € 660,00</b>	



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Note: La medesima formalità riguarda anche l'autorimessa fg.57, mapp.11481, sub.40.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/I in diritto di superficie). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con detto atto notarile la sig.ra OMISSIS acquistava in diritto di superficie i beni oggetto di perizia (unità abitativa con cantina ed autorimessa) dai sig.ri OMISSIS e OMISSIS anch'essi titolari in diritto di superficie. Per ulteriori dettagli, si rinvia all'atto ed alla relativa nota di trascrizione allegati alla presente perizia oltre che alla certificazione notarile depositata nel fascicolo della procedura.

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



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 22/03/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/03/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 144.000,00; Importo capitale: € 72.000,00; Note: Grava su entrambe le unità immobiliari oggetto di perizia, appartamento con cantina ed autorimessa.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196.000,00; Importo capitale: € 98.000,00; Note: Grava su entrambe le unità immobiliari oggetto di perizia, appartamento con cantina ed autorimessa.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili ; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/12/2024 ai nn. OMISSIS; La formalità riguarda entrambi gli immobili oggetto di perizia, appartamento con cantina e autorimessa.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Trilocale con autorimessa singola e cantina

## 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:** Trilocale con autorimessa singola e cantina  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Cristoforo Colombo, 10**  
 i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.300 circa.

**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:** € 305,00. Dall'estratto conto individuale al 17.04.2025, fornito dall'Amministratrice risultano a carico dell'immobile pignorato alla stessa data, spese ordinarie insolte per l'importo di € 305,00 (diconsi trecentocinque) date dell'insolvenza della quasi totalità della 4 rata del 15.01.2025 (€ 308,00 pagata per € 8,00 il 06.03.2025) e da addebiti spese personali di € 5,00 del 19.02.2025. Per ulteriori dettagli, si rimanda alla documentazione allegata alla presente perizia (all.7).

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'atto notarile di provenienza n.115942 rep./ n.36463 racc. Notaio Giovanni Vacirca del 14.12.2006 sono riportati 41,080/1000 per l'appartamento e 5,582/1000 per l'auto-rimessa. La documentazione fornita dall'amministratrice inerente le spese condominiali riporta il conteggio complessivo dei millesimi pari a 46,6620/1000.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'accesso da via Colombo 10 avviene da cancello pedonale con vialetto di attraversamento del giardino condominiale con pavimentazione in autobloccanti. Il vano scale è servito da ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Come riportato nell'atto notarile di provenienza n.115942 di repertorio Notaio Giovanni Vacirca del 14.12.2006, si specifica che attuali e futuri intestatari degli immobili di cui alla presente perizia sono soggetti all'osservanza dei seguenti regolamenti: - regolamento di condominio con annesso tabella millesimale, allegato all'atto del notaio Paolo Marinelli in data 10.01.1991, n. 492714 di repertorio, trascritto a Bergamo in data 09.02.1991 ai n. 5102/4043; - regolamento di supercondominio comprensoriale relativo al fabbricato stesso e ai fabbricati limitrofi denominati "A" e "B", allegato all'atto di deposito del notaio Paolo Marinelli in data 17.07.1990 n.489926/17722 di repertorio, registrato a Bergamo in data 06.08.1990 al n. 4953 serie 1v e trascritto a Bergamo in data 11.08.1990 ai n.ri 26630/19744, secondo cui ciascuno dei fabbricati partecipa ai diritti, ed ai correlativi obblighi in ordine agli enti comuni e loro uso in ragione di 1/3 (un terzo) ciascuno; Si ricorda, inoltre, la già citata convenzione relativa alla concessione del diritto di superficie di cui all'atto del Segretario Generale del Comune di Bergamo, in data 20.05.1988 n. 34696 di repertorio municipale, registrato a Bergamo in data 30.05.1988 al n. 2623 serie 1 e trascritto a Bergamo in data 03.06.1988 ai n.ri 16374/11673;

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe energetica B, 67.11 kWh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** L'unità abitativa è provvista di Attestato di prestazione energetica con codice identificativo n.1602400024622 con validità sino al 27.01.2032.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** L'immobile non è vincolato ex D.Lgs.42/2004.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultanti.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Trilocale con autorimessa singola e cantina

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata determinata sulla base degli elaborati grafici rinvenuti (planimetrie catastali ed elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie), confortati da riscontri metrici in sito.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	86,60	1,00	86,60
Balconi	sup	11,80	0,33	3,89
Cantina	sup lorda di pavimento	4,60	0,10	0,46
		<b>103,00</b>		<b>90,95</b>

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

Trilocale con autorimessa singola e cantina 1. Autorimessa singola	Posto al piano Terra Composto da Autorimessa per un autoveicolo Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq (sup.catastale mq.15) Destinazione urbanistica: - Valore a corpo: € <b>16.000</b>
---	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Per la natura e le caratteristiche dei beni pignorati (trilocale con autorimessa), non sussistono i presupposti per una divisione in più lotti.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

La stima dell'unità immobiliare ad uso abitativo e delle sue pertinenze, di tipo sintetico, è stata eseguita con il metodo comparativo, come indicato al punto n.9 dell'incarico.

Si è pertanto tenuto conto dei valori unitari €/mq. per unità immobiliari simili a quelle in esame, secondo le caratteristiche costruttive e la razionalità d'uso, mediando i risultati per pervenire al più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame.

La stima dell'autorimessa è stata eseguita a corpo, considerando le dimensioni, la capienza, la razionalità d'uso e le finiture, e consultando i valori di autorimesse simili in vendita nella zona e riportate nei listini dei prezzi degli immobili (cfr.all.8 riferimenti stima).

In generale hanno influito positivamente nella stima degli immobili pignorati i seguenti fattori:

- il recente (2022) intervento di efficientamento energetico (classe energetica attuale B) e rifacimento delle finiture di facciata, la posa di nuovi infissi, la ripavimentazione dei balconi, la dotazione di nuove tende da sole;
- la dotazione di nuova caldaia a condensazione (2022);
- l'esposizione dell'appartamento libero su due lati e la dotazione di due balconi;
- la dotazione di autorimessa seppur singola.

Hanno influito negativamente sulla stima i seguenti fattori:

- la posizione in quartiere popolare, semiperiferico, non di pregio;
- le finiture interne (porte, pavimenti, rivestimenti) di tipo economico/ordinario datate e gli impianti risalenti all'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare (ad eccezione della sostituzione della caldaia);
- la presenza di un unico servizio igienico;
- la presenza di un solo split per l'aria condizionata posto nel corridoio della zona notte, di ridotta efficacia per la climatizzazione dell'intero appartamento;
- l'insufficiente rapporto aeroilluminante di una delle due stanze.

Mediante tale procedimento è stato ricavato il valore di mercato attribuibile ad immobili simili in diritto di proprietà.

Stante il diritto di superficie, detto valore è stato poi decurtato dei costi di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione vincoli, così come calcolati dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Bergamo con l'aggiunta delle spese notarili ipotizzabili, per pervenire al valore attribuibile agli immobili in diritto di superficie.



## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali (Agenzia delle Entrate);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare (Agenzia delle Entrate);

Ufficio tecnico di Bergamo (BG) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet:

[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

[www.idealista.it](http://www.idealista.it)

Agenzie immobiliari

Valori OMI.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Come parametri orientativi sono stati presi in considerazione i valori (€/mq.) riportati per immobili residenziali ubicati nel comune di Bergamo, quartiere Celadina, sul "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2024", 30ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

Detta pubblicazione riporta in quartiere Celadina (BG) i seguenti parametri medi:

- per appartamenti nuovi (classe A) un valore minimo di 2.200 €/mq. ed un massimo di 2.500 €/mq.;
- per appartamenti (5-20 anni) un valore minimo di 1.300 €/mq. ed un massimo di 1.800 €/mq.;
- per appartamenti (21-50 anni) un valore minimo di 700 €/mq. ed un massimo di 1.100 €/mq.;
- autorimesse singole a corpo un valore minimo di €15.000 ed un massimo di € 20.000.

Inoltre, è stata consultata la pubblicazione "Valore casa & Terreni osservatorio immobiliare – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.17-2024) che, con riferimento al Comune di Bergamo, via Cristoforo Colombo, riporta i seguenti parametri medi:

- per appartamenti nuovi e/o ristrutturati classe A+4 un valore minimo di 2.500 €/mq. ed un massimo di 2.700 €/mq.;
- per appartamenti recenti un valore minimo di 1.600 €/mq. ed un massimo di 1.800 €/mq.;
- per appartamenti non recenti un valore minimo di 1.100 €/mq. ed un massimo di 1.300 €/mq.;
- per autorimesse singole a corpo un valore minimo di €15.000 ed un massimo di €18.000.

Sono anche stati visionati i valori OMI che, in zona Bergamo-Celadina, prevedono:

- per abitazioni di tipo economico un valore minimo di €.740,00 e massimo di €.1.100;
- per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale un valore minimo di €.1.400,00 e massimo di €.1.750;
- per abitazioni di tipo civile in stato conservativo ottimo un valore minimo di €.1.750,00 e massimo di €.2.000.

Per la consultazione delle tabelle riportanti detti valori si rinvia all'allegato n.8 alla presente perizia.



## 12.3 Valutazione corpi:

**Trilocale con autorimessa singola e cantina. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa singola  
Bergamo (BG), Via Cristoforo Colombo, 10**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 141.000,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	86,60	€ 1.700,00	€ 147.220,00
Balconi	3,89	€ 1.700,00	€ 6.613,00
Cantina	0,46	€ 1.700,00	€ 782,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 154.615,00
Costo stimato trasformazione diritto di superficie in proprietà incluso spese notarili detrazione di € 13.615,00			€ -13.615,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 141.000,00</b>
Valore corpo			€ 141.000,00
Valore accessori			€ 16.000,00
Valore complessivo intero			€ 157.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 157.000,00

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Trilocale con autorimessa singola e cantina	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso autorimessa singola	90,95	€ 157.000,00	€ 157.000,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ -15.700,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -660,00
Arrotondamento per difetto	€ -290,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 140.000,00
Valore diritto e quota	€ 140.000,00

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

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

€ 140.000,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Esente IVA.

**Allegati****All.1 CERTIFICATO**

Certificato contestuale di residenza e di stato civile

**All.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO**

2A Inquadramento territoriale: foto aerea (fonte: Google Earth)

2B - Inquadramento urbanistico: estratto TAV.PdR04 Disciplina del Piano delle Regole P.G.T. (fuori scala) e N.T.A. art.54.

**All.3 DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

3A Mappa vigente di Catasto Terreni

3B Planimetria catastale fg.57, mapp.11481, sub.30

3C Planimetria catastale fg.57, mapp.11481, sub.40

3D Visura storica con intestati fg.57, mapp.11481, sub.30

3E Visura storica con intestati fg.57, mapp.11481, sub.40

3F Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

**All.4 RILIEVO FOTOGRAFICO E PLANIMETRIA STATO ATTUALE**

4A Rilievo fotografico

4B Planimetria stato attuale beni oggetto di perizia

**All.5 LICENZA DI COSTRUZIONE ED ABITABILITA'**

5A Concessione edilizia n.456 del 14.06.1988

5B Variante alla concessione edilizia n.2937 del 26.02.1990 con stralcio di elaborato grafico tav.7 Piano IV°

5C Licenza di abitabilità n.7397 del 29.01.1989

5D Attestazione del Comune di Bergamo con elenco documenti contenuti nei fascicoli delle pratiche edilizie originarie consultate

5E S.C.I.A. prot. n.110923 del 14.04.2021 con asseverazione, stralcio di elaborato grafico tav.4 piante stato di progetto, relazione tecnica integrazione documentale prot.0331779 del 05.10.2021 con precisazioni opere private, relazione allegata alla fine lavori

5F Dichiarazione conformità impianto di riscaldamento

5G Attestazione di prestazione energetica.

**All.6 ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA, CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE, COSTI SVINCOLO E VISURE IPOTECARIE**

6A Atto di compravendita Notaio Giovanni Vacirca n.115942 Rep./36463 Racc. del 15.12.2006 e relativa nota di trascrizione del 20.12.2006 nn.49475 R.P./82296 R.G.

6B Convenzione Comune di Bergamo, in data 20.05.1988 n. 34696 di repertorio municipale

6C Indicazione costi di svincolo Ufficio Patrimonio Comune di Bergamo

6D Nota d'iscrizione del 20.12.2006 – nn.19920 R.P./82297 R.G.

Ipoteca Volontaria Notaio Giovanni Vacirca del 14.12.2006 n.115943 Rep./36464 Racc.

6E Nota d'iscrizione del 28.03.2007 – nn.4906 R.P./20036 R.G.

Ipoteca Volontaria Notaio Giovanni Vacirca del 22.03.2007 n.117205 Rep./37438 Racc.

Atto per causa di morte n.44 Rep./Vol.250/8 del 20.08.2008

6F Nota di trascrizione del 09.03.1999 nn.6445 R.P./8533 R.G.

Atto per causa di morte n.47 Rep./Vol.153 del 24.06.1997

**All.7 DOCUMENTAZIONE SPESE CONDOMINIALI**

7A Estratto conto individuale al 17.04.2025

7B Riparto Consuntivo Gestione Ordinaria dal 01.03.2023 al 28.02.2024

7C Riparto Preventivo Gestione Ordinaria dal 01.03.2024 al 28.02.2025

7D Regolamento di condominio fornito dall'Amministratrice

All.8 DOCUMENTAZIONE SPESE CONDOMINIALI

8A Estratto da "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2024", 30ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

8B Estratto da "Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2024" – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.17-2024)

8C Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate per immobili residenziali (O.M.I. 1° semestre 2024)

All.A Perizia con omissione dati sensibili

All.B Succinta

All.C Scheda di controllo

All.D Foglio riassuntivo identificativi catastali beni periziati

All.E Dichiarazioni di avvenuta trasmissione

19-04-2025

L'Esperta alla stima

**Arch. Mariacristina Brembilla**

