



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 594/2024



PROMOSSA DA

CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



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



Beni in **Osio Sotto (BG)**
Località/Frazione
Via IV Novembre, 36

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione e cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A	5
Corpo: B	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A	6
Corpo: B	9
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: A	13
Corpo: B	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	13
Corpo: A	13
Corpo: B	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: A	14
Corpo: B	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo: A	15
Corpo: B	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: A	16
Corpo: B	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: A	17
Corpo: B	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
11. STATO DI POSSESSO	18
Corpo: A	18
Corpo: B	18

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
Criterio di stima	18
Fonti d'informazione	18
Valutazione corpi	19
Adeguamenti e correzioni della stima	19
Prezzo base d'asta del lotto	20

Lotto: 002 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	21
Corpo: A	21
2. DESCRIZIONE	21
DESCRIZIONE GENERALE	21
Corpo: A	21
3. PRATICHE EDILIZIE	24
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	25
Corpo: A	25
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	25
Corpo: A	25
5. CONFORMITÀ CATASTALE	26
Corpo: A	26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	26
Corpo:	26
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	26
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
Corpo: A	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	27
Corpo: A	27
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	27
11. STATO DI POSSESSO	28
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	28
Criterio di stima	28
Fonti d'informazione	28
Valutazione corpi	28
Adeguamenti e correzioni della stima	29
Prezzo base d'asta del lotto	29
13. RIEPILOGO	Errore. Il segnalibro non è definito.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-05-2025 alle 09,30

Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Piersandro Galizzi

Data nomina: 24-12-2024

Data giuramento: 27-12-2024

Data sopralluogo: 22-01-2025

Cronologia operazioni peritali: Il giorno 13gennaio2025, lo scrivente si recava all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo -Territorio-, per le visure catastali, la richiesta della mappa e delle planimetrie degli immobili oggetto di stima. In data 22gennaio2025 il sottoscritto si recava a Osio Sotto, in Via IV Novembre, 36, presso gli immobili pignorati. Erano presenti i debitori signori _____ e _____ ed insieme al custode giudiziario, _____, accedeva agli immobili da periziare. Il sottoscritto realizzava rilievo speditivo ed estraeva opportuna documentazione fotografica interna ed esterna delle abitazioni e della cantina pignorate.



Beni in **Osio Sotto (BG)**
Via IV Novembre, 36



Lotto: 001 - Abitazione e cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via IV Novembre, 36

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Ulteriori informazioni sul debitore: con

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Ulteriori informazioni sul debitore: con

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nata a il codice fiscale. Proprietà di 1/2 in con. nato a il codice fiscale. Proprietà di 1/2 in con., foglio 7, particella 1432, subalterno 710, scheda catastale aggiornata, indirizzo Via IV Novembre, 36, piano T, comune OSIO SOTTO, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5, superficie 85, rendita € 464,81

Derivante da: Atto di compravendita Notaio PAVONI FABRIZIO in data 28luglio2003 repertorio nr. 28907, raccolta nr. 5007. Registrato a Bergamo in data 31luglio2003 ai nr.13393 serie 1T. Trascritto a Bergamo il 01agosto2003 ai nr.41310/25455.

Confini: Dall'ingresso in lato est e lati nord e sud cortile comune; in lato ovest facciata in aderenza a particelle 1850 e 6086 di altra ditta.

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

Si.

Identificativo corpo: B.

Cantina [CN] sito in Via IV Novembre, 36

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di- Piena proprietà Cod. Fiscale: - Stato

Civile: - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nata a il codice fiscale. Proprietà di 1/2 in con. nato a il codice fiscale. Proprietà di 1/2 in con., foglio 7,



particella 1432, subalterno 712, scheda catastale aggiornata, indirizzo Via IV Novembre, 36, piano S1, comune OSIO SOTTO, categoria C/2, classe 3, consistenza 21, superficie 28, rendita € 62,90
Derivante da: Atto di compravendita Notaio PAVONI FABRIZIO in data 28luglio2003 repertorio nr. 28907, raccolta nr. 5007. Registrato a Bergamo in data 31luglio2003 ai nr.13393 serie 1T. Trascritto a Bergamo il 01agosto2003 ai nr.41310/25455.

Confini: Piano interrato confinante con terrapieno - cortile comune.

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

Si.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici pubblici comunali. (nelle vicinanze), Giardini e parchi pubblici (nelle vicinanze), Auto-bus rete extraurbana (nelle vicinanze), Ristoranti, bar negozi (nelle vicinanze)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: no.

Attrazioni paesaggistiche: no.

Attrazioni storiche: no.

Principali collegamenti pubblici: Autobus rete urbana nelle vicinanze

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Abitazione civile posta al piano terra composta da ingresso, cucina-soggiorno, bagno wc e due camere.

Superficie complessiva di circa mq **83,90**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1432 sub. 710; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,97-2,30-2,06

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: Immobile in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: non ispezionabili
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: Muratura in mattoni di laterizio condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Nelle due camere parquet incollato.
Plafoni	materiale: struttura in c.a. tinteggiata condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Portoncino blindato in ferro e legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cottura e bagno wc materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica in ferro rivestimento: pedata in lastre prefabbricate in marmo e cemento condizioni: buone Note: Esterna da piano terra a primo.
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: battuto di cemento condizioni: buone Note: Esterna da piano terra a piano primo sottostrada.
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea più parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Antifurto	tipologia: assente
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : discreta condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Varie	
Tavolati interni in laterizi; tetto con struttura in legno e gronde in cls. Manto impermeabile in tegole piane in laterizio.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo. Caldaia murale a gas metano per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria.
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	< 24 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al corpo **B**

Cantina posta al piano primo sottostrada composta da unico locale.

Superficie complessiva di circa mq **27,78**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1432 sub. 712; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,97 e 2,77

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: Immobile in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: non ispezionabili
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: Muratura in mattoni di laterizio condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone

Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Nelle due camere parquet incollato.
Plafoni	materiale: struttura in c.a. tinteggiata condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Portoncino blindato in ferro e legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cottura e bagno wc materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica in ferro rivestimento: pedata in lastre prefabbricate in marmo e cemento condizioni: buone Note: Esterna da piano terra a primo.
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: battuto di cemento condizioni: buone Note: Esterna da piano terra a piano primo sottostrada.
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea più parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Antifurto	tipologia: assente
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : discreta

Gas	condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Varie	
Tavolati interni in laterizi; tetto con struttura in legno e gronde in cls. Manto impermeabile in tegole piane in laterizio.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Vi è presente la caldaia murale per il riscaldamento del piano terra. Vedasi descrizione relativa.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via IV Novembre, 36**
Numero pratica: Edificio costruito ante 01settembre1967
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via IV Novembre, 36**
Numero pratica: 36

Intestazione: e
Tipo pratica: Licenza di costruzione
Per lavori: AMPLIAMENTO E SOPRALZO
Oggetto: Sistemazione fabbricato esistente
Presentazione in data 08/02/1969 al n. di prot.
Rilascio in data 08/03/1969 al n. di prot. 36
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via IV Novembre, 36

Numero pratica: 60

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE SCALA INTERNA E TETTOIE A COPERTURA PORTE ESTERNE AL PIANO PRIMO, VARIANTI INTERNE E MANUTENZIONE ORDINARIA DI EDIFICIO

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 10/10/1988 al n. di prot. 2940

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via IV Novembre, 36

Numero pratica: 6154

Intestazione:

Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE INTERNA EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 11/07/2003 al n. di prot. 6154

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Cantina [CN] sito in Via IV Novembre, 36

Numero pratica: Edificio costruito ante 01settembre1967

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Cantina [CN] sito in Via IV Novembre, 36

Numero pratica: 36

Intestazione: e

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: AMPLIAMENTO E SOPRALZO

Oggetto: Sistemazione fabbricato esistente

Presentazione in data 08/02/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 08/03/1969 al n. di prot. 36

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Cantina [CN] sito in Via IV Novembre, 36

Numero pratica: 60

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE SCALA INTERNA E TETTOIE A COPERTURA PORTE ESTERNE AL PIANO PRIMO, VARIANTI INTERNE E MANUTENZIONE ORDINARIA DI EDIFICIO

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 10/10/1988 al n. di prot. 2940

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Cantina [CN] sito in Via IV Novembre, 36

Numero pratica: 6154

Intestazione:

Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE INTERNA EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 11/07/2003 al n. di prot. 6154

Dati precedenti relativi ai corpi: B**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via IV Novembre, 36**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La D.I.A. in data 21luglio2003, ultimo documento relativo al fabbricato in perizia, nei disegni è difforme dallo stato rilevato durante il sopralluogo del 22gennaio2025. In sostanza, per questa unità immobiliare vi sono variazioni nelle partizioni interne riguardanti anche porzioni di muratura portante.

Regolarizzabili mediante: Concessione in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare: Partizioni interne e muratura portante tra camera e cucina-soggiorno, nonché tra camera matrimoniale e bagno wc e finestrino nella cantina.

Oneri di regolarizzazione	
Concessione in sanatoria.	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Note: Tale importo comprende anche la sanatoria dell'abitazione al piano primo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B.**Cantina [CN] sito in Via IV Novembre, 36**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nei disegni depositati in Comune di Osio Sotto l'unità immobiliare compare esclusivamente nelle sezioni e non nelle piante.

Regolarizzabili mediante: Concessione in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare: Pianta del piano interrato.

Note: Vedasi importo relativo all'abitazione del lotto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Planimetria catastale corrispondente al rilievo in data 22gennaio2025. Nei disegni depositati in Comune di Osio Sotto l'unità immobiliare compare esclusivamente nelle sezioni e non nelle piante.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via IV Novembre, 36**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con Delibera Consiglio Comunale OSIO SOTTO nr. 8 del 10aprile2014.
Zona omogenea:	B5 ambiti di riqualificazione.
Norme tecniche di attuazione:	Sono ambiti per i quali sono richiesti interventi di complessiva riqualificazione paesaggistica, ambientale, urbanistica e architettonica. Con riferimento all'articolo 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a, b); restauro e risanamento conservativo (lettera c); ristrutturazione edilizia (lett. d); nuova costruzione (lettera e); ristrutturazione urbanistica (lettera f). Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o di nuova costruzione devono rispettare i seguenti parametri: IF Indice edificabilità fondiaria = 1,50 mc/mq Altezza edificio = 10,00 mt. IC Indice di copertura = 40%.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi n.t.a.
Rapporto di copertura:	Vedasi n.t.a.
Altezza massima ammessa:	Vedasi n.t.a.
Volume massimo ammesso:	Vedasi n.t.a.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

Note: Nessuna.

Identificativo corpo: B.

Cantina [CN] sito in Via IV Novembre, 36

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con Delibera Consiglio Comunale OSIO SOTTO nr. 8 del 10 aprile 2014.
Zona omogenea:	B5 ambiti di riqualificazione.
Norme tecniche di attuazione:	Sono ambiti per i quali sono richiesti interventi di complessiva riqualificazione paesaggistica, ambientale, urbanistica e architettonica. Con riferimento all'articolo 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a, b); restauro e risanamento conservativo (lettera c); ristrutturazione edilizia (lett. d); nuova costruzione (lettera e); ristrutturazione urbanistica (lettera f). Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o di nuova costruzione devono rispettare i seguenti parametri: IF Indice edificabilità fondiaria = 1,50 mc/mq; Altezza edificio = 10,00 mt. IC Indice di copertura = 40%.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi n.t.a.
Rapporto di copertura:	Vedasi n.t.a.
Altezza massima ammessa:	Vedasi n.t.a.
Volume massimo ammesso:	Vedasi n.t.a.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

Note: Nessuna.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via IV Novembre, 36

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

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

Note: Planimetria corrispondente allo stato rilevato durante il sopralluogo in data 22 gennaio 2025. Nessuna variazione essenziale. E' stata eseguita una piccola partizione in cartongesso nell'angolo della stufa che non comporta modifiche della rendita catastale.

Identificativo corpo: B.

Cantina [CN] sito in Via IV Novembre, 36

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza del finestrino in lato nord.

Regolarizzabili mediante: vedasi abitazione.

Descrizione delle opere da aggiornare: Planimetria piano interrato.

Oneri di regolarizzazione	
Nuova planimetria	€ 200,00
Totale oneri: € 200,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Planimetria non corrispondente allo stato rilevato durante il sopralluogo in data 22gennaio2025, infatti, è assente la finestra in lato nord.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: nata a il codice fiscale. Proprietà di 1/2 in con. nato a il codice fiscale. Proprietà di 1/2 in con. **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio PAVONI FABRIZIO, in data 28/07/2003, ai nn. 28907/5007; registrato a Bergamo, in data 31/07/2003, ai nn. 13393/1T; trascritto a Bergamo, in data 01/08/2003, ai nn. 41310/25455.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Atto di compravendita Notaio PAVONI FABRIZIO in data 28luglio2003 repertorio nr. 28907, raccolta nr. 5007. Registrato a Bergamo in data 31luglio2003 ai nr.13393 serie 1T. Trascritto a Bergamo il 01agosto2003 ai nr.41310/25455 da.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: nata a il codice fiscale. Proprietà di 1/2 in con. nato a il codice fiscale. Proprietà di 1/2 in con. **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio PAVONI FABRIZIO, in data 28/07/2003, ai nn. 28907/5007; registrato a Bergamo, in data 31/07/2003, ai nn. 13393/1T; trascritto a Bergamo, in data 01/08/2003, ai nn. 41310/25455.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Atto di compravendita Notaio PAVONI FABRIZIO in data 28luglio2003 repertorio nr. 28907, raccolta nr. 5007. Registrato a Bergamo in data 31luglio2003 ai nr.13393 serie 1T. Trascritto a Bergamo il 01agosto2003 ai nr.41310/25455 da.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro,; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio PAVONI FABRIZIO in data 28/07/2003 ai nn. 28908/5008; Registrato a Bergamo in data 31/07/2003 ai nn. 13394/1T; Importo ipoteca: € 439.500,00; Importo capitale: € 293.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Sede contro,; Derivante da: Avviso di accertamento esecutivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/05/2019 ai nn. 22116/3386; Importo ipoteca: € 298.955,90; Importo capitale: € 149.477,95.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori Sede contro,; Derivante da: Pignoramento immobiliare nr. 7785 del 29ottobre2024 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2024 ai nn. 66933/48526.

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro,; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio PAVONI FABRIZIO in data 28/07/2003 ai nn. 28908/5008; Registrato a Bergamo in data 31/07/2003 ai nn. 13394/1T; Importo ipoteca: € 439.500,00; Importo capitale: € 293.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Sede contro,; Derivante da: Avviso di accertamento esecutivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/05/2019 ai nn. 22116/3386; Importo ipoteca: € 298.955,90; Importo capitale: € 149.477,95.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori Sede contro,; Derivante da: Pignoramento immobiliare nr. 7785 del 29ottobre2024 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2024 ai nn. 66933/48526.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sotto (BG), Via IV Novembre, 36
Nessuno.

Identificativo corpo: B

Cantina [CN] sito in Osio Sotto (BG), Via IV Novembre, 36
Nessuno.

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sotto (BG), Via IV Novembre, 36

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: Nessuna..

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Cantina [CN] sito in Osio Sotto (BG), Via IV Novembre, 36

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: Nessuna..

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

N.B. Rilievo planimetrico effettuato durante le operazioni peritali in data 22gennaio2025.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	83,90	1,00	83,90
		83,90		83,90

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°semestre2024

Zona: Osio Sotto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

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

Valore di mercato max (€/mq): 1.550,00

Identificativo corpo: B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

N.B. Rilievo planimetrico effettuato durante le operazioni peritali in data 22gennaio2025.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
cantina	sup lorda di pavimento	27,78	0,50	13,89
		27,78		13,89

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.

totetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Zona: Osio Sotto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

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

Valore di mercato max (€/mq): 1.550,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sotto (BG), Via IV Novembre, 36

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Cantina [CN] sito in Osio Sotto (BG), Via IV Novembre, 36

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

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

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sotto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Prezzi contenuti nelle tre pubblicazioni di riferimento quali: il "Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia", l'"Osservatorio FIAIP dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia" e "Case & terreni indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (editi nell'anno 2024 con il patrocinio della C.C.I.A.A. di Bergamo, il Comune

di Bergamo, l'Amministrazione Provinciale di Bergamo e la Regione Lombardia); nonché, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2024.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00-1.550,00 osservatorio immobiliare abitazioni civili.;

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

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Osio Sotto (BG), Via IV Novembre, 36

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.680,00.

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	83,90	€ 1.200,00	€ 100.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.680,00
Valore corpo			€ 100.680,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 100.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.680,00

B. Cantina [CN]

Osio Sotto (BG), Via IV Novembre, 36

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.668,00.

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cantina	13,89	€ 1.200,00	€ 16.668,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.668,00
Valore corpo			€ 16.668,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.668,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.668,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	83,90	€ 100.680,00	€ 100.680,00
B	Cantina [CN]	13,89	€ 16.668,00	€ 16.668,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.700,00

Valore di stima:



Valore intero medio ponderale

€ 115.648,00

Valore diritto e quota

€ 115.648,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 115.648,00



Lotto: 002 - Abitazione**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via IV Novembre, 36****Quota e tipologia del diritto****1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

- Ulteriori informazioni sul debitore: con

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di - Piena proprietà** Cod. Fiscale: - Stato

Civile: - Regime Patrimoniale: - Ulteriori

informazioni sul debitore: con

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: nata a il codice fiscale. Proprietà di 1/2 in con. nato a il codice fiscale. Proprietà di 1/2 in con., foglio 7, particella 1432, subalterno 711, scheda catastale aggiornata, indirizzo Via IV Novembre, 36, piano 1, comune OSIO SOTTO, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, superficie 87, rendita € 413,17Derivante da: Atto di compravendita Notaio PAVONI FABRIZIO in data 28luglio2003 repertorio nr. 28907, raccolta nr. 5007. Registrato a Bergamo in data 31luglio2003 ai nr.13393 serie 1T. Trascritto a Bergamo il 01agosto2003 ai nr.41310/25455.Confini: Dall'ingresso in lato sud e lati nord ed est prospiciente su cortile comune; in lato ovest facciata in aderenza a particelle 1850 e 6086 di altra ditta.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.**Servizi offerti dalla zona:** Uffici pubblici comunali. (nelle vicinanze), Giardini e parchi pubblici (nelle vicinanze), Auto-bus rete extraurbana (nelle vicinanze), Ristoranti, bar negozi (nelle vicinanze)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** no.**Attrazioni paesaggistiche:** no.**Attrazioni storiche:** no.**Principali collegamenti pubblici:** Autobus rete urbana nelle vicinanze**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A**

Abitazione civile posta al piano terra composta da ingresso, cucina-soggiorno, bagno wc e due camere.

Superficie complessiva di circa mq **93,82**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1432 sub. 710;

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: Immobile in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: non ispezionabili
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: Muratura in mattoni di laterizio condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Nelle due camere parquet incollato.
Plafoni	materiale: struttura in c.a. tinteggiata condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Portoncino blindato in ferro e legno accessori: senza maniglione antipanico

Rivestimento	condizioni: buone ubicazione: cottura e bagno wc materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica in ferro rivestimento: pedata in lastre prefabbricate in marmo e cemento condizioni: buone Note: Esterna da piano terra a primo.
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: battuto di cemento condizioni: buone Note: Esterna da piano terra a piano primo sottostrada.
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea più parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Antifurto	tipologia: assente
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : discreta condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Varie	
Tavolati interni in laterizi; tetto con struttura in legno e gronde in cls. Manto impermeabile in tegole piane in laterizio.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2003
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo. Caldaia murale a gas metano per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria.
<i>Stato impianto</i>	Buono
<i>Potenza nominale</i>	< 24 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2003
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: Edificio costruito ante 01settembre1967****Numero pratica: 36**

Intestazione: e

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: AMPLIAMENTO E SOPRALZO

Oggetto: Sistemazione fabbricato esistente

Presentazione in data 08/02/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 08/03/1969 al n. di prot. 36

Numero pratica: 60

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE SCALA INTERNA E TETTOIE A COPERTURA PORTE ESTERNE AL PIANO PRIMO, VARIANTI INTERNE E MANUTENZIONE ORDINARIA DI EDIFICIO

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 10/10/1988 al n. di prot. 2940

Numero pratica: 6154

Intestazione:

Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE INTERNA EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 11/07/2003 al n. di prot. 6154

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via IV Novembre, 36**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La D.I.A. in data 21luglio2003, ultimo documento relativo al fabbricato in perizia, nei disegni è difforme dallo stato rilevato durante il sopralluogo del 22gennaio2025. In sostanza, per questa unità immobiliare vi sono variazioni nella dimensione della finestra della camera matrimoniale e nei gradini interni di accesso al piano.

Regolarizzabili mediante: Concessione in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare: Planimetria piano primo.

Oneri di regolarizzazione	
Concessione in sanatoria.	€ 1.500,00
Totale oneri:	€ 1.500,00

Note: Tale importo comprende anche la sanatoria dell'abitazione al piano primo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via IV Novembre, 36**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con Delibera Consiglio Comunale OSIO SOTTO nr. 8 del 10aprile2014.
Zona omogenea:	B5 ambiti di riqualificazione.
Norme tecniche di attuazione:	Sono ambiti per i quali sono richiesti interventi di complessiva riqualificazione paesaggistica, ambientale, urbanistica e architettonica. Con riferimento all'articolo 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a, b); restauro e risanamento conservativo (lettera c); ristrutturazione edilizia (lett. d); nuova costruzione (lettera e); ristrutturazione urbanistica (lettera f). Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o di nuova costruzione devono rispettare i seguenti parametri: IF Indice edificabilità fondiaria = 1,50 mc/mq Altezza edificio = 10,00 mt. IC Indice di copertura = 40%.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi n.t.a.
Rapporto di copertura:	Vedasi n.t.a.
Altezza massima ammessa:	Vedasi n.t.a.
Volume massimo ammesso:	Vedasi n.t.a.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

Note: Nessuna.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via IV Novembre, 36

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna variazione essenziale, fatta salva la "dimenticanza" della finestra nella camera matrimoniale che non comporta modifiche della rendita catastale.

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria

Descrizione delle opere da aggiornare: Modifica planimetria esistente per aggiornamento allo stato di fatto.

Oneri di regolarizzazione	
Nuova planimetria	€ 300,00
Totale oneri: € 300,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Planimetria non corrispondente allo stato rilevato durante il sopralluogo in data 22 gennaio 2025, infatti, è assente la finestra nella camera matrimoniale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: nata a il codice fiscale. Proprietà di 1/2 in con. nato a il codice fiscale. Proprietà di 1/2 in con. **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio PAVONI FABRIZIO, in data 28/07/2003, ai nn. 28907/5007; registrato a Bergamo, in data 31/07/2003, ai nn. 13393/1T; trascritto a Bergamo, in data 01/08/2003, ai nn. 41310/25455.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Atto di compravendita Notaio PAVONI FABRIZIO in data 28 luglio 2003 repertorio nr. 28907, raccolta nr. 5007. Registrato a Bergamo in data 31 luglio 2003 ai nn. 13393 serie 1T. Trascritto a Bergamo il 01 agosto 2003 ai nn. 41310/25455 da.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro,; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio PAVONI FABRIZIO in data 28/07/2003 ai nn. 28908/5008; Registrato a Bergamo in data 31/07/2003 ai nn. 13394/1T; Importo ipoteca: € 439.500,00; Importo capitale: € 293.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Sede contro,; Derivante da: Avviso di accertamento esecutivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/05/2019 ai nn. 22116/3386; Importo ipoteca: € 298.955,90; Importo capitale: € 149.477,95.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori Sede contro,; Derivante da: Pignoramento immobiliare nr. 7785 del 29 ottobre 2024 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2024 ai nn. 66933/48526.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sotto (BG), Via IV Novembre, 36

Nessuno.

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna..**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna..**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

N.B. Rilievo planimetrico effettuato durante le operazioni peritali in data 22 gennaio 2025.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	83,90	1,00	83,90
balconi	sup lorda di pavimento	9,92	0,33	3,27
		93,82		87,17

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Zona: Osio Sotto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

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

Valore di mercato max (€/mq): 1.550,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Piersandro Galizzi Geometra

Pag. 27

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

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

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sotto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Prezzi contenuti nelle tre pubblicazioni di riferimento quali: il "Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia", l'"Osservatorio FIAIP dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia" e "Case & terreni indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (editi nell'anno 2024 con il patrocinio della C.C.I.A.A. di Bergamo, il Comune di Bergamo, l'Amministrazione Provinciale di Bergamo e la Regione Lombardia); nonché, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2024.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00-1.550,00 osservatorio immobiliare abitazioni civili.;

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

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]****Osio Sotto (BG), Via IV Novembre, 36**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.604,00.

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	83,90	€ 1.200,00	€ 100.680,00
balconi	3,27	€ 1.200,00	€ 3.924,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.604,00
Valore corpo			€ 104.604,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.604,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.604,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	87,17	€ 104.604,00	€ 104.604,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.800,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 102.804,00

Valore diritto e quota

€ 102.804,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 102.804,00

13. RIEPILOGO:

Lotto: 001 - Abitazione e cantina

€ 115.648,00

Lotto: 002 - Abitazione

€ 102.804,00

Allegati

Cartella zip. Perizia succinta. Perizia con omissione dati sensibili. Scheda di controllo esecuzioni immobiliari. Foglio riassuntivo identificativi catastali formato rtf.

Allegato A-B-C documentazione fotografica, documentazione catastale, documentazione edilizia-urbanistica. Dichiarazione trasmissione perizia.

Bergamo li, 05marzo2025

L'Esperto alla stima
Geom. Piersandro Galizzi