



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 6/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani
Codice fiscale: CLPRRT65E26L400A
Studio in: Viale Vittorio Emanuele II 107 - 24053 Brignano Gera D'Adda
Telefono: 0363-815859
Fax: 0363-815859
Email: tekne2000.roberto@gmail.com
Pec: roberto.colpani@archiworldpec.it



Beni in **Osio Sotto (BG)**
Località/Frazione
via G. Mazzini n. 20

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento	5
Corpo: Autorimessa	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamento	6
Corpo: Autorimessa	10
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: Appartamento	13
Corpo: Autorimessa	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	14
Corpo: Appartamento	14
Corpo: Autorimessa	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: Appartamento	16
Corpo: Autorimessa	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
Corpo: Appartamento	17
Corpo: Autorimessa	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	18
Corpo: Appartamento	18
Corpo: Autorimessa	18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	19
Corpo: Appartamento	19
Corpo: Autorimessa	20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
Corpo: Appartamento	21

Corpo: Autorimessa.....	21
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21
Criterio di stima	21
Fonti d'informazione	21
Valutazione corpi.....	21
Adegamenti e correzioni della stima.....	22
Prezzo base d'asta del lotto.....	22

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-06-2025 alle 09:40

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani

Data nomina: 24-02-2025

Data giuramento: 03-03-2025

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, via Giuseppe Mazzini****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Stato libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS cod. fisc. : OMISSIS, foglio 12, particella 62, subalterno 16, indirizzo via G. Mazzini, 20, piano T, comune Osio Sotto, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie mq 96,00, rendita € 220,79Derivante da: Atto di compravendita redatto dal notaio OMISSIS rep- n. OMISSIS, rac. n. OMISSISMillesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): In atto si riporta : Quanto in oggetto viene trasferito a corpo e non a misura, libero da persone e cose , nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché con la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali ai sensi dell'art. 1117 c.c. e per l'uso cui sono destinate.Confini: a nord con cortile comune a sud con sub 15 e cortile comune a est con sub 714 a ovest con via Giuseppe Mazzini**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, via Giuseppe Mazzini, 20****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Stato libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS cod. fisc. : OMISSIS, foglio 12, particella 62, subalterno 15, indirizzo via Giuseppe Mazzini, 20, piano T, comune Osio Sotto, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita € € 40,13Derivante da: Atto di compravendita redatto dal notaio OMISSIS rep- n. OMISSIS, rac. n. OMISSISMillesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): In atto si riporta : Quanto in oggetto viene trasferito a corpo e non a misura, libero da persone e cose , nello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché con la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali ai sensi dell'art. 1117 c.c. e per l'uso cui sono destinate.

Confini: a nord con sub 16 a sud con sub 13 a est con cortile comune a ovest con via G. Mazzini

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili pignorati fanno parte del tessuto storico del paese composto da edifici realizzati in continuità lungo la strada comune. La via G. Mazzini è una via stretta con un unico senso di marcia, i nostri edifici si trovano a poca distanza dalla piazza principale ove si trovano il municipio, chiesa parrocchiale, ecc.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Policlinico San Marco.

Servizi offerti dalla zona: Centri scolastici vari (Materna, elementare, media, liceo, istituto tecnic), centro sportivo Voluntas Osio, Habilitas poliambulatorio

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a circa 30 minuti in macchina.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Chiese di san Donato, san Zenone Martire, san Giorgio.

Principali collegamenti pubblici: casello Autostrada A4 di Capriate 5 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento**

Appartamento al piano terra composto da tre locali e servizi adibiti a cucina, soggiorno/pranzo, due camere ed un bagno.

L'accesso può avvenire sia direttamente dalla via G. Mazzini che dal cortile comune interno.

Superficie complessiva di circa mq **92,86**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 01/09/1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20/c; ha un'altezza utile interna di circa m. mt 2,85

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro condizioni: buone Note: Trattasi del cancello carrabile in comune
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: a battente materiale: legno con vetro doppio protezione: inesistente condizioni: buone

	Note: le aperture non hanno ne tapparelle ne ante o griglie ma hanno delle inferiate.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Parete in muratura rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: discrete Note: Sono murature storiche con un buon spessore
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: civile tinteggiato condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: dotato di sensore per allarme condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: funzionante Note: Presso il comune non sono stati trovati i certificati degli impianti
<i>Antifurto</i>	Note: Sulle porte di accesso prive di inferiate è stato montato un sensore di allarme
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: funzionante Note: Presso il comune non sono stati trovati i certificati di conformità degli impianti
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo diffusori: convettori condizioni: Funzionante Note: Convettore nel disimpegno con macchina all'esterno. presso il comune non sono stati trovati i certificati di conformità degli impianti
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone Note: Presso il comune non sono stati trovati i certificati di conformità degli impianti
<i>Fognatura</i>	condizioni: funzionante Note: Presso il comune non sono stati trovati i certificati o le dichiarazioni degli impianti. L'appartamento è abitato e l'impianto fognario è funzionante
<i>Gas</i>	alimentazione: metano condizioni: funzionante Note: Presso il comune non sono stati trovati i certificati di conformità. L'appartamento è abitato
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: funzionante Note: Presso il comune non sono stati trovati i certificati di con-

<i>Telefonico</i>	formità. Appartamento abitato tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: funzionante Note: Presso il comune non sono stati trovati i certificati degli impianti. Appartamento abitato
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone Note: Presso il comune non sono stati trovati i certificati di conformità degli impianti. Appartamento abitato

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Presso il comune non sono stati trovati documenti inerenti la conformità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Funzionante
<i>Note</i>	Presso il comune non sono stati trovati documenti inerenti la conformità
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Presso il comune non sono stati trovati documenti inerenti la conformità



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 9
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa**

Autorimessa con basculante in metallo dotata di impianto elettrico.
Al suo interno vi troviamo un piccolo bagno ed una nicchia contenente la caldaia.

Superficie complessiva di circa mq **22,73**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 01/09/1967

ha un'altezza utile interna di circa m. mt 2,90

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: lamiera zincata condizioni: Hanno bisogno di manutenzione
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Parete in muratura coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: al rustico condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tensione: 220V condizioni: Funzionante Note: Presso il comune non sono stati trovati i certificati di conformità degli impianti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI

Note	Presso il comune non sono stati trovati documenti inerenti la conformità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, via Giuseppe Mazzini

Numero pratica: 159/75

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Rifacimento solette e modifiche interne casa

Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 28/08/1975 al n. di prot. 1869
Rilascio in data 19/01/1976 al n. di prot. 1869
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Per quanto riguarda le solette ho trovato copia della denuncia di opere in conglomerato cementizio armato normale con alcuni elaborati tecnici i quali dimostrano che l'intervento riguarda una porzione di edificio tale da interessare anche i beni pignorati. Mentre, per quanto riguarda le modifiche interne dalle tavole grafiche si evince che gli interventi riguardano soprattutto l'appartamento del piano primo posto sopra l'edificio pignorato. Al piano terra gli interventi riguardano la formazione dell'accesso al cortile interno, la demolizione della scala di accesso al piano primo e la formazione della nuova scala esterna sempre per accedere al piano primo. In questa pratica il piano terra viene rappresentato in modo difforme da quanto rilevato, probabilmente la rappresentazione si riferisce alla condizione esistente nel momento in cui è stata presentata la domanda di licenza edilizia. Non ho trovato alcun elaborato grafico che rappresenti l'attuale situazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, via Giuseppe Mazzini
Numero pratica: 1510-66

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia Gratuita
Per lavori: Intonacatura casa e formazione di marciapiedi
Oggetto: Manutenzione Edificio
Presentazione in data 25/05/1979 al n. di prot. 1510
Rilascio in data 19/07/1978 al n. di prot. 1510-66
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Permesso rilasciato per lavori di intonacatura casa e formazione marciapiedi. L'intervento riguarda l'intero edificio pertanto riguarda anche il nostro edificio al piano terra. Anche in questo caso non ho trovato nella pratica rappresentazioni del nostro immobile così come rilevato in loco. Pertanto le uniche rappresentazioni trovate sono quelle della prima pratica che non corrispondono alla attuale situazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, via Giuseppe Mazzini
Numero pratica: 1510-66

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia Gratuita
Per lavori: Intonacatura casa e formazione di marciapiedi
Oggetto: Manutenzione Edificio
Presentazione in data 25/05/1979 al n. di prot. 1510
Rilascio in data 24/11/1979 al n. di prot. 1510-66
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Nella documentazione è stata trovata una seconda copia sempre con il numero 1510/66 ma con data 24/11/1978. Questa copia timbrata per avvenuta pubblicazione riguarda sempre lavori di intonacatura della facciata e la formazione di marciapiedi. Nulla cambia per quanto riguarda la distribuzione interna del nostro appartamento e del relativo box.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, via Giuseppe Mazzini
Numero pratica: 707

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: CILA
Per lavori: Sostituzione manto di copertura dei canali e dei pluviali in rame e installazione dispositivi anti-caduta
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 13/01/2021 al n. di prot. 707

NOTE: Pratica relativa alla rimozione delle tegole esistenti di tipo portoghesi e posa di nuove tegole di ugual tipo con sostituzione dei canali e dei pluviali in rame e installazione dei dispositivi anti caduta. La pratica non prevede modifiche strutturali o di volume.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, via Giuseppe Mazzini, 20

Numero pratica: 159/75

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Rifacimento solette e modifiche interne casa

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/08/1975 al n. di prot. 1869

Rilascio in data 19/01/1976 al n. di prot. 1869

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Per quanto riguarda le solette ho trovato copia della denuncia di opere in conglomerato cementizio armato normale con alcuni elaborati tecnici i quali dimostrano che l'intervento riguarda una porzione di edificio tale da interessare anche i beni pignorati. Mentre, per quanto riguarda le modifiche interne dalle tavole grafiche si evince che gli interventi riguardano soprattutto l'appartamento del piano primo posto sopra l'edificio pignorato. Al piano terra gli interventi riguardano la formazione dell'accesso al cortile interno, la demolizione della scala di accesso al piano primo e la formazione della nuova scala esterna sempre per accedere al piano primo. In questa pratica il piano terra viene rappresentato in modo difforme da quanto rilevato, probabilmente la rappresentazione si riferisce alla condizione esistente nel momento in cui è stata presentata la domanda di licenza edilizia. Non ho trovato alcun elaborato grafico che rappresenti l'attuale situazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, via Giuseppe Mazzini, 20

Numero pratica: 1510-66

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia Gratuita

Per lavori: Intonacatura casa e formazione di marciapiedi

Oggetto: Manutenzione Edificio

Presentazione in data 25/05/1979 al n. di prot. 1510

Rilascio in data 19/07/1978 al n. di prot. 1510-66

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Permesso rilasciato per lavori di intonacatura casa e formazione marciapiedi. L'intervento riguarda l'intero edificio pertanto riguarda anche il nostro edificio al piano terra. Anche in questo caso non ho trovato nella pratica rappresentazioni del nostro immobile così come rilevato in loco. Pertanto le uniche rappresentazioni trovate sono quelle della prima pratica che non corrispondono alla attuale situazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, via Giuseppe Mazzini, 20

Numero pratica: 1510-66

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia Gratuita

Per lavori: Intonacatura casa e formazione di marciapiedi

Oggetto: Manutenzione Edificio

Presentazione in data 25/05/1979 al n. di prot. 1510

Rilascio in data 24/11/1979 al n. di prot. 1510-66

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Nella documentazione è stata trovata una seconda copia sempre con il numero 1510/66 ma con data 24/11/1978. Questa copia timbrata per avvenuta pubblicazione riguarda sempre lavori di intonacatura della facciata e la formazione di marciapiedi. Nulla cambia per quanto riguarda la distribuzione interna del nostro appartamento e del relativo box.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, via Giuseppe Mazzini

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non ho trovato documenti che attestino la legittimità dello stato di fatto

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Sanatoria prevista dall'art. 36-bis, comma 5, lettera b) del decreto salva casa

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione per sanatoria	€ 10.328,00
Spese tecniche per sanatoria	€ 8.000,00
Totale oneri: € 18.328,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non ho trovato alcun documento che dimostri la legittimità dei nostri beni nello stato di fatto attuale. Nell'atto notarile di compravendita si fa riferimento alle pratiche n. 159/75 e n. 1510 che interessano i beni pignorati in quanto sono relative al rifacimento delle solette, all'intonaco dell'intero edificio nonché alla formazione di marciapiedi. Non vengono citate altre pratiche. Avvertito il tecnico comunale questi ha tentato una ricerca con altri nominativi ma con esito negativo. Non è possibile sapere se le pratiche sono state smarrite o se realmente lo stato attuale è stato realizzato senza ottenere l'autorizzazione comunale. Di fatto non ho trovato alcun documento in merito pertanto in via cautelativa considero gli immobili come abusivi pertanto, sentito il tecnico comunale, come soluzione ipotizzo una sanatoria. Si applica la sanzione prevista dall'art. 36-bis, comma 5, lettera b) del decreto salva casa che sarà pertanto pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a € 1.032 e non superiore a € 10.328. Per determinare la sanzione è necessario redigere la pratica ed interpellare l'Agenzia delle Entrate pertanto nella presente perizia in via cautelativa considero la sanzione massima.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, via Giuseppe Mazzini, 20

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La sanatoria riguarderà sia l'autorimessa che l'appartamento. La sanzione calcolata per l'appartamento comprende anche l'autorimessa

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, via Giuseppe Mazzini

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 9 del 20/04/2024
Zona omogenea:	Nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	I nostri edifici fanno parte del perimetro che delimita il nucleo di antica formazione. Più precisamente i nostri edifici sono collocati nel comparto "F" e la residenza è interessata dal 4° grado di intervento mentre l'autorimessa in parte dal 4° grado ed in parte dal 5° grado di intervento. NTA : nel punto 1.3 si riporta che per eventuale contrasto tra quanto riportato nelle tavole grafiche e quanto riportato nelle NTA prevalgono le indicazioni fornite in quest'ultime. In caso di materie disciplinate dal regolamento edilizio e dal PGT, si applicano le prescrizioni più restrittive nel rispetto delle competenze attribuite a ciascun strumento. Nella scheda conformità urbanistica si riporta l'articolo "2.4 Nucleo di antica formazione". 4° grado - 5° grado - indicazioni di massima (per articoli completi vedi allegato "Conformità Urbanistica") Interventi volti alla modifica di edifici esistenti per ottenere immobili in parte diversi dai precedenti eccetto la demolizione e ricostruzione parziale o totale del volume, fermo restando il vincolo di sagoma. Tali interventi possono prevedere il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la salvaguardia di elementi di pregio dell'edificio siano essi di carattere architettonico, strutturale, artistico, ambienta-

	le. Si prevede il recupero dei caratteri originari delle facciate su strada pubblica e dei materiali tradizionali (intonaci, serramenti, contorni, gronde, coperture, ecc.). Si prevede il rispetto degli allineamenti preesistenti, l'eliminazione delle superfetazioni incoerenti con la morfologia del fabbricato o contrastanti con l'ambiente circostante; il risanamento igienico e l'adeguamento tecnologico, strutturale e distributivo dell'edificio da attuarsi anche con spostamento di solai intermedi e di strutture murarie con salvaguardia dei caratteri degli spazi circostanti. Gli interventi di 4° grado non possono comportare incrementi di volume salvo quelli derivanti dal recupero delle volumetrie provenienti dall'eliminazione di addizioni e superfetazioni. E' necessario l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Paesaggio.
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:	Mantenere la volumetria esistente
Rapporto di copertura:	Mantenere la sagoma
Altezza massima ammessa:	Mantenere allineamenti esistenti
Volume massimo ammesso:	Volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, via Giuseppe Mazzini, 20

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n° 9 del 20/04/2024
Zona omogenea:	Nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	I nostri edifici fanno parte del perimetro che delimita il nucleo di antica formazione. Più precisamente i nostri edifici sono collocati nel comparto "F" e la residenza è interessata dal 4° grado di intervento mentre l'autorimessa in parte dal 4° grado ed in parte dal 5° grado di intervento. NTA : nel punto 1.3 si riporta che per eventuale contrasto tra quanto riportato nelle tavole grafiche e quanto riportato nelle NTA prevalgono le indicazioni fornite in quest'ultime. In caso di materie disciplinate dal regolamento edilizio e dal PGT, si applicano le prescrizioni più restrittive nel rispetto delle competenze attribuite a ciascun strumento. Nella scheda conformità urbanistica si riporta l'articolo "2.4 Nucleo di antica formazione". 4° grado - 5° grado - indicazioni di massima (per articoli completi vedi allegato "Conformità Urbanistica") Interventi volti alla modifica di edifici esistenti per ottenere immobili in parte diversi dai precedenti eccetto la demolizione e ricostruzione parziale o totale del volume, fermo restando il vincolo di sagoma. Tali interventi possono prevedere il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la salvaguardia di elementi di pregio dell'edificio siano essi di carattere architettonico, strutturale, artistico, ambientale. Si prevede il recupero dei caratteri originari delle facciate su strada pubblica e dei materiali tradizionali (intonaci, serramenti, contorni, gronde, coperture, ecc.). Si prevede il rispetto degli allineamenti preesistenti, l'eliminazione delle superfetazioni incoerenti con la morfologia del fabbricato o contrastanti con l'ambiente circostante; il risanamento igienico e l'adeguamento tecnologico, strutturale e distributivo

	dell'edificio da attuarsi anche con spostamento di solai intermedi e di strutture murarie con salvaguardia dei caratteri degli spazi circostanti. Gli interventi di 4° grado non possono comportare incrementi di volume salvo quelli derivanti dal recupero delle volumetrie provenienti dall'eliminazione di addizioni e superfettazioni. E' necessario l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Paesaggio.
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:	Mantenere la volumetria esistente
Rapporto di copertura:	Mantenere la sagoma
Altezza massima ammessa:	Mantenere allineamenti esistenti
Volume massimo ammesso:	Volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, via Giuseppe Mazzini

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando quanto rilevato con le schede catastali si può notare che i vani corrispondono pertanto per i trasferimento di proprietà si possono utilizzare le schede attuali. Ciò che non corrisponde sono l'inclinazione dei muri alcune murature non riportate ed altro. considerato che è necessario procedere con la sanatoria dei locali ritengo opportuno aggiornare anche le schede catastali.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento schede catastali

Descrizione delle opere da aggiornare: La scheda deve essere redatta come da rilievo

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento schede catastali	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, via Giuseppe Mazzini, 20

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando quanto rilevato con le schede catastali si può notare che i vani corrispondono pertanto per i trasferimento di proprietà si possono utilizzare le schede attuali. Ciò che non corrisponde sono l'inclinazione dei muri alcune murature non riportate ed altro. considerato che è necessario procedere con la sanatoria dei locali ritengo opportuno aggiornare anche le schede catastali.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento schede catastali

Descrizione delle opere da aggiornare: La scheda catastale deve essere redatta come da rilievo

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento scheda catastale	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/12/2009**. In forza di giusta successione in morte del padre; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/12/2009**. In forza di Atto di cessione di quota - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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 atto in data 16/07/2013 n. OMISSIS di rep. del notaio OMISSIS trascritto a Bergamo in data 18/07/2013 ai n.ri OMISSIS è stata costituita a carico dei beni in oggetto e a favore del bene censito al foglio 12 mappale 62 sub OMISSIS di proprietà della società OMISSIS con sede a OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, servitù di luce irregolare consistente nel mantenere la luce senza i requisiti previsti dall'art. 901 n.ri 2 e 3 del codice civile nel muro perimetrale dell'immobile distinto con il mapp. 62 sub OMISSIS che confina con il cortile comune degli immobili distinti con mappali 62 sub. 13,14,15,16,17,12. I proprietari del fondo servente mantengono il diritto di chiudere la luce previsto dall'art. 904 del Codice Civile.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/12/2009**. In forza di giusta successione in morte del padre; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/12/2009**. In forza di Atto di cessione di quota - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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 atto in data 16/07/2013 n. OMISSIS di rep. del notaio OMISSIS trascritto a Bergamo in data 18/07/2013 ai n.ri OMISSIS è stata costituita a carico dei beni in oggetto e a favore del bene censito al foglio 12 mappale 62 sub OMISSIS di proprietà della società OMISSIS con sede a OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, servitù di luce irregolare consistente nel mantenere la luce senza i requisiti previsti dall'art. 901 n.ri 2 e 3 del codice civile nel muro perimetrale dell'immobile distinto con il mapp. 62 sub OMISSIS che confina con il cortile comune degli immobili distinti con mappali 62 sub. 13,14,15,16,17,12. I proprietari del fondo servente mantengono il diritto di chiudere la luce previsto dall'art. 904 del Codice Civile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa



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 10/12/2009 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 14/12/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 186.000; Importo capitale: € 124.000.



Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Avviso di accertamento; A rogito di OMISSIS in data 11/04/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/04/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 121.033,68; Importo capitale: € 60.516,84.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 09/01/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/01/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- 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 10/12/2009 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 14/12/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 186.000; Importo capitale: € 124.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Avviso di accertamento; A rogito di OMISSIS in data 11/04/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/04/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 121.033,68; Importo capitale: € 60.516,84.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 09/01/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/01/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , via Giuseppe Mazzini**

Sulla base della relazione notarile sostitutiva dl certificato ipo-catastale non risulta la presenza di censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via Giuseppe Mazzini, 20**

Sulla base della relazione notarile sostitutiva dl certificato ipo-catastale non risulta la presenza di censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo: Appartamento****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Osio Sotto (BG), via Giuseppe Mazzini, 20**

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: Non ho trovato esposto la targa relativa ad eventuale amministratore, sentita la sig.ra che risiede non vi sono spese condominiali

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): In atto si riporta : Quanto in oggetto viene trasferito a corpo e non a misura, libero da persone e cose , nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché con la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali ai sensi dell'art. 1117 c.c. e per l'uso cui sono destinate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'appartamento è posto al piano terra, l'accesso dalla strada presenta un gradino mentre l'accesso dal cortile interno attraverso la cucina è rialzato dello spessore della soglia

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: NO

Avvertenze ulteriori: Presso il comune non mi hanno comunicato della eventuale esistenza di provvedimenti da parte dell'amministrazione comunale

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sotto (BG), via Giuseppe Mazzini, 20

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: Non ho trovato esposto la targa relativa ad eventuale amministratore, sentita la sig.ra che risiede non vi sono spese condominiali

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): In atto si riporta : Quanto in oggetto viene trasferito a corpo e non a misura, libero da persone e cose , nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché con la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali ai sensi dell'art. 1117 c.c. e per l'uso cui sono destinate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'autorimessa è posta al piano terra il piccolo dislivello tra pavimentazione esterna e pavimentazione interna è stato raccordato con un piccolo scivolo

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: NO

Avvertenze ulteriori: Presso il comune non mi hanno comunicato della eventuale esistenza di provvedimenti da parte dell'amministrazione comunale

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	92,86	1,00	92,86
		92,86		92,86

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: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1550

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	22,73	1,00	22,73
		22,73		22,73

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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): 500

Valore di mercato max (€/mq): 650

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Osio Sotto (BG), via Giuseppe Mazzini****Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 03/08/2022 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Bergamo il 31/08/2022 ai nn.OMISSIS serie 3T

Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 02/08/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**Opponibilità ai terzi: SI**

Note: Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 03.08.2022 al 02.08.2026 e si intende rinnovato per 4 (quattro) anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata. Il locatore ha facoltà di dare disdetta al contratto di locazione, in occasione della prima scadenza contrattuale, inviando al conduttore con almeno 6 (sei) mesi di preavviso lettera raccomandata a/r

Identificativo corpo: Autorimessa**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sotto (BG), via Giuseppe Mazzini, 20****Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 03/08/2022 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Bergamo il 31/08/2022 ai nn.OMISSIS serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 02/08/2026

Note: Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 03.08.2022 al 02.08.2026 e si intende rinnovato per 4 (quattro) anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata. Il locatore ha facoltà di dare disdetta al contratto di locazione, in occasione della prima scadenza contrattuale, inviando al conduttore con almeno 6 (sei) mesi di preavviso lettera raccomandata a/r

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

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è basato sul metodo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si fonda su due parametri, la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sotto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per l'autorimessa visto le quotazioni OMI applico un valore unitario di €/mq 500,00

Per quanto riguarda l'appartamento, le quotazioni OMI, per abitazioni di tipo economico in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 830,00 ad un massimo di €/mq 1050,00 mentre le abitazioni civili variano da un minimo di €/mq 1200,00 ad un massimo di €/mq 1550,00

Osservando le pubblicità delle agenzie di vendita applico un valore unitario di €/mq 1200,00 .

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]****Osio Sotto (BG), via G. Mazzini n. 20**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.432,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	92,86	€ 1.200,00	€ 111.432,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.432,00
Valore Finale			€ 111.432,00
Valore corpo			€ 111.432,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.432,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.432,00

Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Osio Sotto (BG), via G. Mazzini n. 20**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.365,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	22,73	€ 500,00	€ 11.365,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.365,00
Valore Finale			€ 11.365,00
Valore corpo			€ 11.365,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.365,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.365,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	92,86	€ 111.432,00	€ 111.432,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,73	€ 11.365,00	€ 11.365,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 12.279,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 20.328,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 90.189,30

Valore diritto e quota

€ 90.189,30

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 90.189,30



Allegati

A_NRGE 6-2025.zip
B_NRGE 6-2025_Succinta Perizia_ei_(1).pdf
C_NRGE 6-2025_Perizia_ei_Privacy_(1).pdf
D_NRGE 6-2025_Scheda di controllo_(1).pdf
E_NRGE 6-2025_Identificativi Catastali.rtf
F_NRGE 6-2025_Valori OMI_(1).pdf
G_NREG 6-2025_Schede Catastali_(1).pdf
H_NRGE 6-2025_Storica+Ipotecaria_(1).pdf
I_NRGE 6-2025_Stato di Possesso dei Beni_(1).pdf
L_NRGE 6-2025_Documenti Comune_(1).pdf
M_NRGE 6-2025_Conformità Urbanistica_(1).pdf
N_NRGE 6-2025_Conform. Edilizia+Catastale+Superfici_(1).pdf
O_NRGE 6-2025_Rilievo Fotografico_(1).pdf
P-NRGE 6-2025_Riepilogo Costi_(1).pdf

15-05-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Colpani

