



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 633/2021



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Luciano Vigentini
Codice fiscale: VGNLN59A27G867Z
Partita IVA: 01500560162
Studio in: Via Cesare Battisti 8 - 24040 Pontirolo Nuovo
Telefono: 0363-88521
Email: vigent01@vigentineluciano.191.it
Pec: luciano.vigentini@geopec.it



Beni in **Cenate Sotto (BG)**
Località/Frazione
Via Ugo Foscolo civ. 26 - 28

INDICE

Lotto: 001 - appartamento P.T. con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa	7
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita	14

Lotto: 002 - appartamento P.T. con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	15
Corpo: A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa	15
2. DESCRIZIONE	16
DESCRIZIONE GENERALE	16
Corpo: A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa	16
3. PRATICHE EDILIZIE	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	18
Corpo: A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
Corpo:.....	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	21
Corpo: A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	22
11. STATO DI POSSESSO	22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	22
Criterio di stima	22
Fonti d'informazione	22
Valutazione corpi.....	23
Adegamenti e correzioni della stima.....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23
Regime fiscale della vendita.....	23

Lotto: 003 - appartamento P. 1° con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	24
Corpo: A - appartamento P.1°. con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa	24
2. DESCRIZIONE	25
DESCRIZIONE GENERALE	25

Corpo: A - appartamento P.1°. con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa	25
3. PRATICHE EDILIZIE	26
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	27
Corpo: A - appartamento P.1°. con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa	27
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	27
Corpo: A - appartamento P.1°. con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	28
Corpo: A - appartamento P.1°. con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa	28
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28
Corpo:	28
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	28
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	29
Corpo: A - appartamento P.1°. con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	29
11. STATO DI POSSESSO	29
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	30
Criterio di stima	30
Fonti d'informazione	30
Valutazione corpi	30
Adeguamenti e correzioni della stima	31
Prezzo base d'asta del lotto	31

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-05-2022 alle 10,30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Luciano Vigentini

Data nomina: 31-01-2022

Data giuramento: 02-02-2022

Cronologia operazioni peritali: Prestato giuramento di rito, con affidamento d'incarico in data 31.01.2022 e giuramento in data 02.02.2022, lo scrivente Esperto Stimatore, previo accertamento della residenza dell'esecutato ed altri accertamenti previsti nel conferimento d'incarico, concordava con il nominato custode, Avv. Claudia Badon per il giorno 21.02.2022 alle ore 15.00 circa, il sopralluogo negli immobili pignorati, situati nel comune di Cenate Sotto (Bg). Nella data ed ora stabilita, lo scrivente si recava presso i predetti immobili, in presenza del custode Avv. Claudia Badon si procedeva con i rilievi metrici e fotografici e con le necessarie ricognizioni per lo svolgimento dell'incarico giudiziale. A tal proposito veniva riscontrata la corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento, trascritto a Bergamo in data 18.10.2021 ai nn. OMISSIS R.G. OMISSIS R.P. Successivamente, provvedeva a richiedere, tramite sistema informatico, l'accesso agli atti e documenti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cenate Sotto.

Lotto: 001 - appartamento P.T. con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A –****appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ugo Foscolo civ. 26 - 28**

Note:

Si tiene a precisare che all'abitazione, oltre alla porzione di area esclusiva completamente recintata è annessa un'ulteriore porzione di area esclusiva di proprietà, situata in posizione staccata, porzione di sottotetto al piano terzo e autorimessa singola in corpo staccato.

Quota e tipologia del diritto**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Zandobbio (Bg) il 12/05/1950 cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS nato a Milano il 27/09/1978 cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS nata a Milano il 10/02/1975 cod. fisc. OMISSIS, proprietari per l'intera quota indivisa di 1/3 ciascuno, foglio 6, particella 1204, subalterno 703, indirizzo Via Ugo Foscolo civ. 26, piano T, comune CENATE SOTTO C457, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani , superficie 73 mq, rendita € 340,86

Derivante da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2020 protocollo BG0030437 in atti dal 07/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8650.1/2020) VARIAZIONE del 02/05/2019 protocollo n. BG0051716 in atti dal 03/05/2019 - DIVISIONE - FUSIONE (n. 14340.1/2019)

Confini:

appartamento con porzione di area esclusiva recintata al piano terra, da nord in senso orario: p.lla 1204 sub 701, p.lla 2137, Via Ugo Foscolo, p.lla 1204 sub 701; per area esclusiva in corpo staccato al piano terra: p.lla 1204 sub 705, p.lla 1204 sub 701, p.lla 1204 sub 702, altra proprietà p.lla 1248

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

OMISSIS nato a Zandobbio (Bg) il 12/05/1950 cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS nato a Milano il 27/09/1978 cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS nata a Milano il 10/02/1975 cod. fisc. OMISSIS, proprietari per l'intera quota indivisa di 1/3 ciascuno, foglio 6, particella 1204, subalterno 712, indirizzo Via Ugo Foscolo civ. 26, piano 3, comune CENATE SOTTO C457, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, superficie 11 mq, rendita € 26,44

Derivante da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2020 protocollo BG0030437 in atti dal 07/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8650.1/2020) VARIAZIONE del 02/05/2019 protocollo n. BG0051716 del 03/05/2019 DIVISIONE-FUSIONE (n. 14340.1/2019)

Confini:

da nord in senso orario: vuoto su 1204 sub 701 per due lati, p.lla 1204 sub 713, area comune p.lla 1204 sub 701

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

OMISSIS nato a Zandobbio (Bg) il 12/05/1950 cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS nato a Milano il 27/09/1978 cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS nata a Milano il 10/02/1975 cod. fisc. OMISSIS, proprietari per l'intera quota indivisa di 1/3 ciascuno, foglio 6, particella 1204, subalterno 712, indirizzo Via Ugo Foscolo civ. 26, piano 3, comune CENATE SOTTO C457, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, superficie 11 mq, rendita € 26,44

fisc. OMISSIS, OMISSIS nata a Milano il 10/02/1975 cod. fisc. OMISSIS, proprietari per l'intera quota indivisa di 1/3 ciascuno, foglio 6, particella 1242, subalterno 2, indirizzo Via Ugo Foscolo civ. 8, piano T, comune CENATE SOTTO C457, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 24,79

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2011 protocollo n. BG0374436 in atti dal 03/08/2011 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.153223.1/2011) VARIAZIONE DEL 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO CLASSAMENTO AUTOMATICO del 25/09/1987 in atti dal 18/09/1991 (n.23979/1987)

Confini:

da Nord in senso orario: altra proprietà, p.lla 1242 sub 3, p.lla 1204 sub 701, altra proprietà

Note: Si tiene a precisare che nella visura catastale viene indicato il civ. 8 quando sul posto l'accesso avviene dal civ. 28

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: farmacia , scuola infanzia , scuola primaria 1° grado , scuola secondaria 1° grado, banca, municipio, biblioteca, centro sportivo comunale e club resort

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali - commerciali - ricettive - sportive

Importanti centri limitrofi: Trescore Baln.rio, Albano S.Alessandro, Carobbio degli Angeli , Scanzorosciate.

Principali collegamenti pubblici: autobus , aereoporto 15 km, ferrovia 6 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa**

I beni in esame sono costituiti da un immobile ad uso civile abitazione situato al piano terra, dotato di area esclusiva completamente recintata, porzione di sottotetto al piano terzo, porzione di area esclusiva in posizione staccata e di un'autorimessa singola in corpo staccato, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale ad uso residenziale di tre piani fuori terra oltre il piano sottotetto (solaio), situato nella zona centrale del Comune di Cenate Sotto in prossimità del Municipio e di un parco giochi. L'intero fabbricato, edificato dopo la metà degli anni 60, risulta completamente chiuso sui 4 lati, con presenza di recinzione metallica (su due lati), di autorimesse in corpo staccato, e di muro divisorio per il quarto lato; gode di area comune, quest'ultima destinata a passaggi carrai e pedonali di uso comune e di aree esclusive di pertinenza degli appartamenti, è dotato di cancello pedonale e di cancello carraio a doppio battente, prospicienti la pubblica via Ugo Foscolo civ. 26 e 28. L'unità immobiliare in questione è collocata ad una quota leggermente inferiore (circa 30/40 cm) dalla quota di calpestio del piano scale condominiale del suddetto fabbricato, ha un'altezza interna di mt. 2,90 ed è accessibile direttamente dalla pubblica via tramite passaggio pedonale, ingresso e scala condominiale; è dotata di area esterna esclusiva completamente recintata e pavimentata su cui insiste nell'angolo Sud-Est, un palo in cemento di proprietà ENEL per la media tensione elettrica, gode di triplo affaccio sui lati Sud ed Est (area esclusiva) e sul lato Nord con affaccio su area comune. Inoltre, l'unità è dotata di un'ulteriore porzione di area esclusiva recintata ed adibita ad orto, situata in posizione Ovest rispetto all'intero fabbricato ed accessibile direttamente dall'area comune condominiale. L'unità immobiliare in esame è utilizzata da terze persone a civile abitazione, in forza di un contratto di locazione e risulta composta da: ingresso disimpegnato, una cucina, un soggiorno, un bagno, una camera, un ripostiglio adibito a camera; è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa, impianto elettrico, citofonico, telefonico, idrico sanitario. Malgrado l'attuale utilizzo dell'immobile a civile abitazione, in realtà l'abitazione non ha le necessarie caratteristiche igieniche sanitarie per essere abitata, risulta priva infatti di vespaio aerato necessario per evitare che il pavimento si trovi a diretto contatto con il terreno, i locali adibiti a camera da

letto e zona giorno non godono dei necessari rapporti di aria e luce (rapporti aeroilluminanti) previsti dal Regolamento Locale d'Igiene. Per ultimo, non certo per importanza, l'accesso all'abitazione avviene tramite due scalini situati all'interno, posti a ridosso della porta d'ingresso. Le predette caratteristiche sono palesemente in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene (R.L.I.). Alla luce di quanto sopra l'immobile in esame non può che essere penalizzato sotto il profilo dell'abitabilità e l'uso a civile abitazione, di conseguenza, lo scrivente esperto nella valutazione terrà conto delle predette peculiarità dell'immobile. Inoltre, dal rilievo effettuato durante il sopralluogo si sono rilevate alcune difformità edilizie e catastali meglio qui descritte allo specifico paragrafo.

La porzione di area esclusiva in posizione Ovest del fabbricato risulta recintata su due lati, è accessibile direttamente da area comune condominiale, è destinata ad orto.

La porzione di sottotetto al piano terzo, è accessibile direttamente da vano scale condominiale, risulta essere completamente delimitata da divisori in reticolato di legno con porta d'accesso anch'essa in legno, gode di piccola finestra sul lato Est, presenta pavimento in battuto di cemento, soffitto a falda con orditura primaria e secondaria in legno a vista, manto di copertura in eternit, le altezze rilevate sono: all'imposta e sottotravetto mt. 1.35, al colmo mt. 2.47. Presenza di impianto elettrico con tubazioni a vista.

L'autorimessa è inserita in un fabbricato situato a Nord del fabbricato condominiale destinato ad ospitare n. 6 autorimesse, è accessibile da area comune condominiale ed è destinata al ricovero di una sola autovettura, presenta pareti in muratura e copertura in latero cemento con sovrastante manto in guaina bituminosa, pareti e soffitto intonacati, pavimento in battuto di cemento, porta basculante in lamiera, l'altezza interna rilevata è di mt. 2.20.

Superficie complessiva di circa mq **141,90**

E' posto al piano: T-3°

L'edificio è stato costruito nel: 1967 per il fabbricato principale - 1983 per il fabbricato secondario destinato ad autorimesse

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.92 per l'abitazione, H mt. 2.20 per l'autorimessa, H. mt. 1,35-mt.

2.45 per il sottotetto

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: orditura primaria e secondaria in legno con sovrastante manto in eternit
Fondazioni	tipologia: fondazioni continue e plinti in c.a. materiale: muratura
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmette in graniglia di marmo ubicazione: interna servoscala: assente
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera
Strutture verticali	materiale: pilastri in c.a. e murature portanti
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: a doppia anta battente per il cancello carraio, a singola anta battente per il pedonale materiale: ferro tinteggiato apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: a singola e doppia anta battente materiale: in p.v.c. dotati di vetrocamera protezione: avvolgibili in p.v.c. materiale protezione: p.v.c. condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno con specchiature condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni

	coibentazione: inesistente
<i>Pavim. Esterna</i>	rivestimento: intonaco di cemento non tinteggiato
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento per la corte in piastrelle di ceramica per l'area esclusiva recintata
<i>Plafoni</i>	materiale: graniglia di marmo e piastrelle di ceramica
<i>Portone di ingresso</i>	materiale: intonaco civile
	tipologia: anta singola semblindata
<i>Rivestimento</i>	materiale: legno tamburato
	ubicazione: bagno e cucina
	materiale: piastrelle in ceramica
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele per il vano condominiale
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio
	condizioni: sufficienti
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia
	tensione: 220V
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista
	alimentazione: metano
	rete di distribuzione: tubi in rame
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia
	alimentazione: diretta da rete comunale
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato
	alimentazione: metano
	diffusori: radiatori in ghisa

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</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: Licenza di Costruzione n. 105 prot. 508 del 15.06.1967**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione ad uso abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/1966 al n. di prot.

Rilascio in data 15/06/1967 al n. di prot. 508

Abitabilità/agibilità in data 10/01/1969 al n. di prot.

NOTE: Nella sopraindicata autorizzazione si fa riferimento alla costruzione di due appartamenti al piano primo e due appartamenti al piano secondo

Numero pratica: C.E. in Sanatoria n. 216/C prot. 2178 del 03.05.1993

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione di autorimesse

Presentazione in data 23/12/1986 al n. di prot. 4571

Rilascio in data 03/05/1993 al n. di prot. 2178

Abitabilità/agibilità in data 03/05/1993 al n. di prot. 2178

L'importo è stato saldato? SI.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ugo Foscolo civ. 26 - 28

Conformità edilizia:

Trattasi di Unità Immobiliare inserita al piano terra (lato Sud Est) del fabbricato i cui lavori di costruzione sono iniziati in data 15.06.1967 in forza della Licenza di Costruzione n. 105 del 20.06.1967 prot. 508. Si fa presente che nonostante i lavori di costruzione del fabbricato siano iniziati antecedentemente al 01 settembre 1967 lo stato dei luoghi non è conforme ai disegni allegati alla Licenza di Costruzione. Il predetto titolo abilitativo prevede quattro appartamenti distribuiti due al piano primo ed altrettanti al piano secondo; al piano terra, in posizione Nord sono previsti due ampi vani divisi dal locale caldaia condominiale, mentre in posizione Sud sono previsti due portici tra loro divisi dal vano scale condominiale. Il fabbricato in questione è dotato di Autorizzazione di Abitabilità datata 10.01.1969, riferita al progetto allegato alla predetta Licenza di Costruzione. Durante il sopralluogo lo scrivente esperto stimatore ha rilevato al piano terra due appartamenti distribuiti rispettivamente sui lati Sud/Est e Sud/Ovest con gli accessi dal vano scale condominiale. Detti appartamenti sono privi dei requisiti igienici sanitari, in quanto privi del necessario vespaio aerato, inoltre, all'interno dei locali (camera e soggiorno) i rapporti aeroilluminati risultano insufficienti rispetto alle norme previste dal Regolamento Locale d'Igiene. Siffatte peculiarità igieniche sanitarie non permettono all'appartamento di ottenere alcuna Agibilità (o Abitabilità). Per poter ottenere l'Agibilità (o Abitabilità) oltre a sanare le opere difformi alla Licenza di Costruzione è necessario intervenire con opere di ristrutturazione tra cui la formazione del vespaio aerato e l'adeguamento dimensionale delle finestre e porte finestre in rapporto con la superficie utile dei locali.

Regolarizzabili mediante:

pratica edilizia in Sanatoria ed esecuzione delle opere di ristrutturazione come sopra indicato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non si riscontra la conformità edilizia per la mancanza dei requisiti igienico sanitari.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ugo Foscolo civ. 26 - 28

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 28 del 24 07 2014
Zona omogenea:	 <p>R2 - residenziale esistente - art. 17 P.d.R.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mq/mq 0,40
Rapporto di copertura:	30 %

Altezza massima ammessa:	8.70 fino alla quota di mt, 260 s.l.m. - mt. 7.00 oltre la quota di mt. 260 s.l.m.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A – appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ugo Foscolo civ. 26 - 28

Conformità catastale:

Premesso che lo scrivente ha tenuto conto di quanto già descritto nel precedente paragrafo 3.1 “conformità edilizia”; che ha preso atto che la prima data di presentazione delle planimetrie catastali, risale al 14.02.1969 e che successivamente sono state oggetto di aggiornamento (per Variazione di Divisione) con nuove planimetrie presentate in data 03.05.2019 che risultano ad oggi le ultime planimetrie agli atti. Con tutto ciò premesso lo scrivente esperto stimatore durante il sopralluogo ha riscontrato le seguenti difformità: all'interno dell'abitazione il bagno risulta in posizione diversa rispetto a quella indicata sulla planimetria catastale; la finestra della camera da letto è collocata ad Est mentre sulla planimetria catastale è rappresentata a Nord, inoltre le dimensioni della finestra sono più ridotte rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale; nel locale bagno rappresentato sulla planimetria catastale viene indicata la posizione della porta in modo difforme allo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante:

redazione di nuovo DOCFA con redazione di planimetria catastale

Conformità catastale:

No

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario precedente:

OMISSIS dal 14/11/1964 al 09/12/2002. In forza di ante ventennio 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:

Si tiene a precisare che tale compravendita interessa il terreno su cui è stato edificato il fabbricato condominiale e l'abitazione oggetto di procedura. Per quanto riguarda invece l'autorimessa con atto di compravendita a rogito del OMISSIS notaio in Trescore Balneario in data 30.11.1966 OMISSIS, registrato a Trescore Balneario in data 27.12.1966 OMISSIS e trascritto a Bergamo in data 04.01.1967 ai nn OMISSIS

Proprietario attuale:

OMISSIS dal 07/04/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di denuncia di successione –

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Dichiarazione di successione derivante da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Dott. OMISSIS notaio in Milano in data 07/04/2003 rep. n. OMISSIS registrato a Milano in data 29/04/2003 e trascritto all'ufficio del Territorio di Bergamo in data 19.01.2006 ai nn. OMISSIS con il quale il Sig. OMISSIS nomina eredi i Sigg. OMISSIS, OMISSIS.

SI TIENE A PRECISARE CHE NON RISULTA TRASCRTTA NE' IN FORMA ESPRESSA, NE' IN FORMA TACITA NE' CON BENEFICIO D'INVENTARIO, L'ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' IN MORTE DEL SIGNOR OMISSIS

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara in data 02 Luglio 2020 OMISSIS oltre spese accessorie ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/09/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 250.000,00;

Note:

La predetta ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà anche di OMISSIS cod. fisc. OMISSIS e di OMISSIS cod. fisc. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/10/2021 ai nn. OMISSIS; Si tiene a precisare che il credito vantato da OMISSIS nei confronti del Sig. OMISSIS ammonta ad € 190.026,05 oltre interessi

Dati precedenti relativi ai corpi: A –

appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500,00 €/ 1.600,00 €

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo: A – a**

appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento P.T.	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
area esclusiva recintata	sup reale lorda	39,00	0,33	12,87
area esclusiva recintata in posizione staccata	sup reale lorda	20,00	0,10	2,00
porzione di sottotetto	sup reale netta	17,90	0,40	7,16
		141,90		87,03

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 e per l'area recintata, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 40% sottotetti e taverne agibili non abitabili.

Accessori:

A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa 1. autorimessa	Posto al piano T Composto da unità singola Sviluppa una superficie complessiva di 10,80 mq Destinazione urbanistica: autorimessa Valore a corpo: € 13.000,00
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'appartamento non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 16/08/2020 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile

Registrato telematicamente il 11/09/2020 ai nn.OMISSIS

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 15/08/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 15/02/2024

Data di rilascio: 15/08/2024

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

Opponibilità ai terzi: SI

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

Al fine di determinare il valore della piena proprietà dell'immobile in esame, lo scrivente Esperto ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui è possibile conoscere il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di dimensioni, della vetusta e del grado di finitura, del contesto in cui sono inseriti, dello stato di manutenzione e conservazione, rilevati durante il sopralluogo, della dotazione esclusiva di aree esterne, della presenza, nell'area esterna recintata di un palo in cemento di proprietà dell'Enel, dell'accessorio ad uso ripostiglio situato al piano terzo (solaio-sottotetto). Si fa precisa avvertenza che l'immobile è attualmente affittato per uso civile abitazione, in forza di un contratto di locazione con scadenza 15.08.2024 nonostante risulti abitato è doveroso per lo scrivente stimatore, tenere conto nella valutazione dell'immobile di un decremento di valore a seguito delle importanti inadeguatezze igienico sanitarie (vedi descrizione nei precedenti paragrafi) riscontrate in loco durante il sopralluogo, tali da non permettere, allo stato dei luoghi, di ottenere il regolare certificato di Agibilità e/o Abitabilità dell'immobile in questione. Al fine della valutazione, lo scrivente Esperto non ha tralasciato di porre le idonee considerazioni per alcuni standards riconosciuti a livello nazionale inerenti la determinazione delle superfici, ai quali il valutatore ha fatto riferimento - norma UNI 10750/2005 (attualmente sostituita dalla UNI EN 15733/2011), nonché all'attuale e particolare attenzione alla deflazione del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona.

Alla luce delle predette considerazioni e valutazioni, lo scrivente Esperto ha ritenuto opportuno accorpare l'appartamento e l'autorimessa in un unico lotto, il tutto per una migliore appetibilità e maggior facilità di vendita degli immobili pignorati; inoltre si è ritenuto appropriato distinguere il valore di stima dell'appartamento da quello dell'autorimessa e dell'accessorio ad uso ripostiglio situato al piano terzo (solaio-sottotetto). Nel merito, il sottoscritto ha stimato l'immobile situato al piano terra comprensivo di area esclusiva e con la proporzionale quota comune degli enti e vani condominiali in € 500,00/mq di superficie lorda, ragguagliata con i coefficienti dettati dagli usi e abitudini nelle compravendite di immobili simili, in € 200,00/mq per la porzione di sottotetto/solaio, mentre l'autorimessa viene stimata a corpo e non a misura (anche se questa risulta indicata) in € 13.000,00

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo

Ufficio tecnico di Cenate Sotto

AGENZIA DEL TERRITORIO di BERGAMO - AGENZIE IMMOBILIARI ED OSSERVATORI DEL MERCATO

* OSSERVATORIO QUOTAZIONI IMMOBILIARI

* LISTINO DEI PREZZI degli immobili di Bergamo, pubblicazione specializzata, patrocinata dalla Provincia, Camera di Commercio e Comune di Bergamo, dalla Regione Lombardia, dall'Università degli Studi di Bergamo

12.3 Valutazione corpi:

A –

**appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso autorimessa
Cenate Sotto (BG), Via Ugo Foscolo civ. 26 - 28**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.367,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento P.T.	65,00	€ 500,00	€ 32.500,00
area esclusiva recintata	12,87	€ 500,00	€ 6.435,00
area esclusiva recintata in posizione staccata	2,00	€ 500,00	€ 1.000,00
porzione di sottotetto	7,16	€ 200,00	€ 1.432,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.367,00
Valore corpo			€ 41.367,00
Valore accessori			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 54.367,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.122,33

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso autorimessa	87,03	€ 54.367,00	€ 18.122,33

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 54.367,00

Valore diritto e quota € 18.122,33

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 54.367,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad I.V.A. ma a tassazione di registro.

Lotto: 002 - appartamento P.T. con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A –

appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ugo Foscolo civ. 26 - 28

Note:

Si tiene a precisare che all'abitazione, oltre alla porzione di area esclusiva completamente recintata è annessa un'ulteriore porzione di area esclusiva di proprietà situata in posizione staccata, porzione di sottotetto al piano terzo e autorimessa singola in corpo staccato

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a Zandobbio (Bg) il 12/05/1950 cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS nato a Milano il 27/09/1978 cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS nata a Milano il 10/02/1975 cod. fisc. OMISSIS, proprietari per l'intera quota indivisa di 1/3 ciascuno, foglio 6, particella 1204, subalterno 702, indirizzo Via Ugo Foscolo civ. 26, piano T, comune CENATE SOTTO C457, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani , superficie 69 mq, rendita € 340,86

Derivante da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2020 protocollo BG0030437 in atti dal 07/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8650.1/2020) VARIAZIONE DEL 02/05/2019 protocollo n. BG 0051716 in atti dal 03/05/2019 DIVISIONE-FUSIONE (n. 14340.1/2019)

Confini:

appartamento con area esclusiva recintata piano terra, da Nord in senso orario: p.lla 1204 sub 701 per due lati, Via Ugo Foscolo, p.lla 1204 sub 701; per area esclusiva in corpo staccato al piano terra: p.lla 1204 sub 703, p.lla 1204 sub 701, altra proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a Zandobbio (Bg) il 12/05/1950 cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS nato a Milano il 27/09/1978 cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS nata a Milano il 10/02/1975 cod. fisc. OMISSIS, proprietari per l'intera quota indivisa di 1/3 ciascuno, foglio 6, particella 1204, subalterno 709, indirizzo Via Ugo Foscolo civ. 26, piano 3, comune CENATE SOTTO C457, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, superficie 11 mq, rendita € 26,44

Derivante da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2020 protocollo BG0030437 in atti dal 07/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8650.1/2020) VARIAZIONE del 02/05/2019 protocollo n. BG0051716 in atti dal 03/05/2019 DIVISIONE-FUSIONE (n.14340.1/2019)

Confini:

da Nord in senso orario: vuoto su 1204 sub 701, p.lla 1204 sub 710, area comune p.lla 1204 sub 701, p.lla 1204 sub 708, vuoto su p.lla 1204 sub 701

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a Zandobbio (Bg) il 12/05/1950 cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS nato a Milano il 27/09/1978 cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS nata a Milano il 10/02/1975 cod. fisc. OMISSIS, proprietari per l'intera quota indivisa di 1/3 ciascuno, foglio 6, particella 1242, subalterno 3, indirizzo Via Ugo Foscolo civ. 8, piano T, comune CENATE SOTTO C457, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 24,79

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2011 protocollo n. BG0374437 in atti dal 03/08/2011 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.153224 .1/2011) VARIAZIONE DEL 01/01/1992 -

VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO CLASSAMENTO AUTOMATICO del 25/09/1987 in atti dal 18/09/1991 (n.23979/1987)

Confini:

da Nord in senso orario: altra proprietà, p.lla 1242 sub 4, p.lla 1204 sub 701, p.lla 1242 sub 2

Note: Si tiene a precisare che nella visura catastale viene indicato il civ. 8 quando sul posto l'accesso avviene dal civ. 28

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: farmacia , scuola infanzia , scuola primaria 1° grado , scuola secondaria 1° grado, banca, municipio, biblioteca, centro sportivo comunale e club resort

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali - commerciali - ricettive - sportive

Importanti centri limitrofi: Trescore Baln.rio, Albano S.Alessandro, Carobbio degli Angeli , Scanzorosciate.

Principali collegamenti pubblici: autobus , aereoporto 15 km, ferrovia 6 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa**

I beni in esame sono costituiti da un immobile ad uso civile abitazione situato al piano, dotato di area esclusiva completamente recintata, porzione di sottotetto al piano terzo, porzione di area esclusiva in posizione staccata e di un'autorimessa singola in corpo staccato, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale ad uso residenziale di tre piani fuori terra oltre il piano sottotetto (solaio), situato nella zona centrale del Comune di Cenate Sotto in prossimità del Municipio e di un parco giochi. L'intero fabbricato, edificato dopo la metà degli anni 60, risulta completamente chiuso sui 4 lati, con presenza di recinzione metallica (su due lati), di autorimesse in corpo staccato, e di muro divisorio per il quarto lato; gode di area comune, quest'ultima destinata a passaggi carrai e pedonali di uso comune e di aree esclusive di pertinenza degli appartamenti, è dotato di cancello pedonale e di cancello carraio a doppio battente, prospicienti la pubblica via Ugo Foscolo civ. 26 e 28. L'unità immobiliare in questione è collocata ad una quota leggermente inferiore (circa 30/40 cm) dalla quota di calpestio del piano scale condominiale del suddetto fabbricato, ha un'altezza interna di mt. 2,90 ed è accessibile direttamente dalla pubblica via tramite passaggio pedonale, ingresso e scala condominiale; è dotata di area esterna esclusiva completamente recintata e pavimentata, gode di triplo affaccio sui lati Sud ed Ovest (area esclusiva) e sul lato Nord con affaccio su area comune. Inoltre, l'unità è dotata di un'ulteriore porzione di area esclusiva recintata ed adibita ad orto, situata in posizione Ovest rispetto all'intero fabbricato ed accessibile direttamente dall'area comune condominiale. L'unità immobiliare in esame è utilizzata da terze persone a civile abitazione, in forza di un contratto di locazione e risulta composta da: ingresso disimpegno, una cucina, un soggiorno, un bagno, una camera, un ripostiglio adibito a camera; è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa, impianto elettrico, citofonico, telefonico, idrico sanitario. Malgrado l'attuale utilizzo dell'immobile a civile abitazione, in realtà l'abitazione non ha le necessarie caratteristiche igieniche sanitarie per essere abitata, risulta priva infatti di vespaio aerato necessario per evitare che il pavimento si trovi a diretto contatto con il terreno, i locali adibiti a camera da letto e zona giorno non godono dei necessari rapporti di aria e luce (rapporti aeroilluminanti) previsti dal Regolamento Locale d'Igiene. Per ultimo, non certo per importanza, l'accesso all'abitazione avviene tramite due scalini situati all'interno, posti a ridosso della porta d'ingresso. Le predette caratteristiche sono palesemente in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene (R.L.I.). Alla luce di quanto sopra l'immobile in esame non può che essere penalizzato sotto il profilo dell'abitabilità e l'uso a civile abitazione, di conseguenza, lo scrivente esperto nella valutazione terrà conto delle predette peculiarità dell'immobile. Inoltre, dal rilievo effettuato durante il sopralluogo si sono rilevate alcune difformità edilizie e catastali meglio qui descritte allo specifico paragrafo.

La porzione di area esclusiva in posizione Ovest del fabbricato risulta recintata su due lati, è accessibile direttamente da area comune condominiale, è destinata ad orto.

La porzione di sottotetto al piano terzo, è accessibile direttamente da vano scale condominiale, risulta essere completamente delimitata da divisori in reticolato di legno con porta d'accesso anch'essa in legno, gode di piccola finestra sul lato Ovest, presenta pavimento in battuto di cemento, soffitto a falda con orditura primaria e secondaria in legno a vista, manto di copertura in eternit, le altezze rilevate sono: all'imposta e sottotravetto mt. 1.35, al colmo mt. 2.47. Presenza di impianto elettrico con tubazioni a vista.

L'autorimessa è inserita in un fabbricato situato a Nord del fabbricato principale, destinato ad ospitare n. 6 autorimesse, è accessibile da area comune condominiale ed è destinata al ricovero di una sola autovettura, presenta pareti in muratura e copertura in latero cemento con sovrastante manto in guaina bituminosa, pareti e soffitto intonacati, pavimento in battuto di cemento, porta basculante in lamiera, l'altezza interna rilevata è di mt. 2.20.

Superficie complessiva di circa mq **118,40**

E' posto al piano: T-3°

L'edificio è stato costruito nel: 1967 per il fabbricato principale - 1983 per il fabbricato secondario destinato ad autorimesse

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.92 per l'abitazione, H mt. 2.20 per l'autorimessa, H. mt. 1,35-mt. 2.45 per il sottotetto

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: orditura primaria e secondaria in legno con sovrastante manto in eternit
Fondazioni	tipologia: fondazioni continue e plinti in c.a. materiale: muratura
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmette in graniglia di marmo ubicazione: interna servoscala: assente
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera
Strutture verticali	materiale: pilastrini in c.a. e murature portanti
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: a doppia anta battente per il cancello carraio, a singola anta battente per il pedonale materiale: ferro tinteggiato apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: a singola e doppia anta battente materiale: in p.v.c. dotati di vetrocamera protezione: avvolgibili in p.v.c. materiale protezione: p.v.c. condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno con specchiature condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento non tinteggiato
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento per la corte, in piastrelle di ceramica per l'area esterna esclusiva recintata
Pavim. Interna	materiale: graniglia di marmo e piastrelle di ceramica
Plafoni	materiale: intonaco civile
Portone di ingresso	tipologia: anta singola semiblandata materiale: legno tamburato
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica

Scale	posizione: a rampe parallele per il vano condominiale
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
Telefonico	tipologia: sottotraccia
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: radiatori in ghisa

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	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**Numero pratica: Licenza Edilizia n. 105 prot. 508 del 15.06.1967**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione ad uso abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/1966 al n. di prot.

Rilascio in data 15/06/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/01/1969 al n. di prot.

NOTE: Nella sopraindicata autorizzazione si fa riferimento alla costruzione di due appartamenti al piano primo e due appartamenti al piano secondo

Numero pratica: C.E. in Sanatoria n. 216/C prot. 2178 del 03.05.1993

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione di autorimesse

Presentazione in data 23/12/1986 al n. di prot. 4571

Rilascio in data 03/05/1993 al n. di prot. 2178

Abitabilità/agibilità in data 03/05/1993 al n. di prot. 2178

L'importo è stato saldato? SI.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A –****appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ugo Foscolo civ. 26 - 28**

Conformità edilizia:

Trattasi di unità Immobiliare inserita al piano terra (lato Sud Ovest) del fabbricato i cui lavori di costruzione sono iniziati in data 15.06.1967 in forza della Licenza di Costruzione n. 105 del 20.06.1967 prot. 508. Si fa presente che nonostante i lavori di costruzione del fabbricato siano iniziati antecedentemente al 01 settembre 1967 lo stato dei luoghi non è conforme ai disegni allegati alla Licenza di Costruzione. Il predetto titolo abilitativo prevede quattro appartamenti distribuiti due al piano primo ed altrettanti al piano secondo; al piano terra, in posizione Nord sono previsti due ampi vani divisi dal locale caldaia condominiale, mentre in posizione Sud sono previsti due portici tra loro divisi dal vano scale condominiale. Il fabbricato in questione è dotato di Autorizzazione di Abitabilità datata 10.01.1969, riferita al progetto allegato alla predetta Licenza di Costruzione. Durante il sopralluogo lo scrivente esperto stimatore ha rilevato al piano terra due appartamenti distribuiti rispettivamente sui lati Sud/Est e Sud/Ovest con gli accessi dal vano scale condominiale. Detti appartamenti sono privi dei requisiti igienici sanitari, in quanto privi del necessario vespaio aerato, inoltre, all'interno dei locali (camera e soggiorno) i rapporti aeroilluminati risultano insufficienti rispetto alle norme previste del Regolamento Locale d'Igiene. Siffatte peculiarità igieniche sanitarie non permettono all'appartamento di ottenere alcuna Agibilità (o Abitabilità). Per poter ottenere l'Agibilità (o Abitabilità) oltre a sanare le opere difformi alla Licenza di Costruzione è necessario intervenire con opere di ristrutturazione tra cui la formazione del vespaio aerato e l'adeguamento dimensionale delle finestre e porte finestre in rapporto con la superficie utile dei locali.

Regolarizzabili mediante:

pratica edilizia in Sanatoria ed esecuzione delle opere di ristrutturazione come sopra indicato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note:

Non si riscontra la conformità edilizia per la mancanza dei requisiti igienico sanitari.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ugo Foscolo civ. 26 - 28

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 28 del 24 07 2014
Zona omogenea:	 <p>R2 - residenziale esistente - art. 17 P.d.R.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mq/mq 0,40
Rapporto di copertura:	30 %
Altezza massima ammessa:	8.70 fino alla quota di mt, 260 s.l.m. - mt. 7.00 oltre la quota di mt. 260 s.l.m.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A –

appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ugo Foscolo civ. 26 - 28

Conformità catastale:

Premesso che lo scrivente ha tenuto conto di quanto già descritto nel precedente paragrafo 3.1 "conformità edilizia"; che ha preso atto che la prima data di presentazione delle planimetrie catastali, risale al 14.02.1969 e che successivamente sono state oggetto di aggiornamento (per Variazione di Divisione) con nuove planimetrie presentate in data 03.05.2019 che risultano ad oggi le ultime planimetrie agli atti. Con tutto ciò premesso lo scrivente esperto stimatore durante il sopralluogo ha riscontrato le seguenti difformità: all'interno dell'abitazione il bagno risulta in posizione diversa rispetto a quella indicata sulla planimetria catastale; la finestra della camera da letto è collocata ad Ovest mentre sulla planimetria catastale è rappresentata a Nord, inoltre le dimensioni della finestra sono più ridotte rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale; nel locale bagno rappresentato sulla planimetria catastale viene indicata la posizione della porta in modo difforme allo stato dei luoghi; il locale cucina viene indicato in posizione Ovest, quando sul posto è localizzato in posizione Sud.

Regolarizzabili mediante:

redazione di nuovo DOCFA con redazione di planimetria catastale

Conformità catastale:

NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario precedente:

OMISSIS dal 14/11/1964 al 09/12/2002. In forza di ante ventennio - 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:

Si tiene a precisare che tale compravendita interessa il terreno su cui è stato edificato il fabbricato condominiale e l'abitazione oggetto di procedura. Per quanto riguarda invece l'autorimessa con atto di compravendita a rogito del OMISSIS notaio in Trescore Balneario in data 30.11.1966 rep. n. OMISSIS, registrato a Trescore Balneario in data 27.12.1966 al n. OMISSIS e trascritto a Bergamo in data 04.01.1967 ai nn. OMISSIS

Proprietario attuale:

OMISSIS dal 07/04/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Dichiarazione di successione derivante da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Dott. OMISSIS notaio in Milano in data 07/04/2003 rep. n. OMISSIS registrato a Milano in data 29/04/2003 e trascritto all'ufficio del Territorio di Bergamo in data 19.01.2006 ai nn. OMISSIS con il quale il Sig. OMISSIS nomina eredi i Sigg. OMISSIS, OMISSIS.

SI TIENE A PRECISARE CHE NON RISULTA TRASCRTTA NE' IN FORMA ESPRESSA, NE' IN FORMA TACITA NE' CON BENEFICIO D'INVENTARIO, L'ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' IN MORTE DEL SIGNOR OMISSIS

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara in data 02 Luglio 2020 rep. n. OMISSIS oltre spese accessorie ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/09/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 250.000,00;

Note:

La predetta ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà anche di OMISSIS cod. fisc. OMISSIS e di OMISSIS cod. fisc. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/10/2021 ai nn. OMISSIS; Si tiene a precisare che il credito vantato da OMISSIS nei confronti del Sig. OMISSIS ammonta ad € 190.026,05 oltre interessi

Dati precedenti relativi ai corpi: A –

appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500,00 € / 1.600,00 €

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo: A –**

appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento P.T.	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
area esclusiva recintata	sup reale lorda	21,00	0,33	6,93
area esclusiva recintata in posizione staccata	sup reale lorda	13,90	0,10	1,39
porzione di sottotetto	sup reale netta	18,50	0,40	7,40
		118,40		80,72

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 e per l'area recintata, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 40% sottotetti e taverne agibili non abitabili.

Accessori:

A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa
1. autorimessa

Posto al piano T
Composto da unità singola
Sviluppa una superficie complessiva di 11.50 mq
Valore a corpo: € **13.000,00**

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'appartamento non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/11/2019 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile

Registrato telematicamente ai nn.OMISSIS

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/11/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 13/05/2023

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

Opponibilità ai terzi: SI

Note:

Si tiene a precisare che nel suddetto contratto d'affitto per un'abitazione ed un'autorimessa al P.T., si fa riferimento a delle particelle 567/o e 567/1 sub 2 fg. 6 del cessato Catasto oggi fg. 6 p.lla 1242 sub 3 e fg. 6 p.lle 1204 sub 702 e 709. Inoltre nello stesso contratto si fa riferimento anche alla Via Ugo Foscolo civ. 8, oggi invece civ. 26 per abitazione e area esclusiva, civ. 28 per autorimessa e area esclusiva in posizione staccata

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

Al fine di determinare il valore della piena proprietà dell'immobile in esame, lo scrivente Esperto ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui è possibile conoscere il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di dimensioni, della vetusta e del grado di finitura, del contesto in cui sono inseriti, dello stato di manutenzione e conservazione, rilevati durante il sopralluogo, della dotazione esclusiva di aree esterne, dell'accessorio ad uso ripostiglio situato al piano terzo (solaio-sottotetto). Si fa precisa avvertenza che l'immobile è attualmente affittato per uso civile abitazione, in forza di un contratto di locazione con scadenza 14.11.2023 nonostante risulti abitato è doveroso per lo scrivente stimatore, tenere conto nella valutazione dell'immobile di un decremento di valore a seguito delle importanti inadeguatezze igienico sanitarie (vedi descrizione nei precedenti paragrafi) riscontrate in loco durante il sopralluogo, tali da non permettere, allo stato dei luoghi, di ottenere il regolare certificato di Agibilità e/o Abitabilità dell'immobile in questione. Al fine della valutazione, lo scrivente Esperto non ha tralasciato di porre le idonee considerazioni per alcuni standards riconosciuti a livello nazionale inerenti la determinazione delle superfici, ai quali il valutatore ha fatto riferimento - norma UNI 10750/2005 (attualmente sostituita dalla UNI EN 15733/2011), nonché all'attuale e particolare attenzione alla deflazione del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona.

Alla luce delle predette considerazioni e valutazioni, lo scrivente Esperto ha ritenuto opportuno accorpere l'appartamento e l'autorimessa in un unico lotto, il tutto per una migliore appetibilità e maggior facilità di vendita degli immobili pignorati; inoltre si è ritenuto appropriato distinguere il valore di stima dell'appartamento da quello dell'autorimessa e dell'accessorio ad uso ripostiglio situato al piano terzo (solaio-sottotetto). Nel merito, il sottoscritto ha stimato l'immobile situato al piano terra comprensivo di area esclusiva e con la proporzionale quota comune degli enti e vani condominiali in € 500,00/mq di superficie lorda, ragguagliata con i coefficienti dettati dagli usi e abitudini nelle compravendite di immobili simili, in € 200,00/mq per la porzione di sottotetto/solaio mentre l'autorimessa viene stimata a corpo e non a misura (anche se questa risulta indicata) in € 13.000,00

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo

Ufficio tecnico di Cenate Sotto

AGENZIA DEL TERRITORIO di BERGAMO - AGENZIE IMMOBILIARI ED OSSERVATORI DEL MERCATO

* OSSERVATORIO QUOTAZIONI IMMOBILIARI

* LISTINO DEI PREZZI degli immobili di Bergamo, pubblicazione specializzata, patrocinata dalla Provincia, Camera di Commercio e Comune di Bergamo, dalla Regione Lombardia, dall'Università degli Studi di Bergamo

12.3 Valutazione corpi:

A –

appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso autorimessa

Cenate Sotto (BG), Via Ugo Foscolo civ. 26 - 28

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.140,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento P.T.	65,00	€ 500,00	€ 32.500,00
area esclusiva recintata	6,93	€ 500,00	€ 3.465,00
area esclusiva recintata in posizione staccata	1,39	€ 500,00	€ 695,00
porzione di sottotetto	7,40	€ 200,00	€ 1.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.140,00
Valore corpo			€ 38.140,00
Valore accessori			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 51.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.046,67

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva, un'autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso autorimessa	80,72	€ 51.140,00	€ 17.046,67

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 51.140,00

Valore diritto e quota

€ 17.046,67

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 51.140,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad I.V.A. ma a tassazione di registro.

Lotto: 003 - appartamento P. 1° con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A –

appartamento P.1° con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ugo Foscolo civ. 26 - 28

Note: Si tiene a precisare che all'abitazione è annessa area esclusiva di proprietà situata in posizione staccata

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a Zandobbio (Bg) il 12/05/1950 cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS nato a Milano il 27/09/1978 cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS nata a Milano il 10/02/1975 cod. fisc. OMISSIS, proprietari per l'intera quota indivisa di 1/3 ciascuno, foglio 6, particella 1204, subalterno 705, indirizzo Via Ugo Foscolo civ. 26, piano T-1, comune CENATE SOTTO C457, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani , superficie 76 mq, rendita € 340,86

Derivante da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2020 protocollo BG0030437 in atti dal 07/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8650.1/2020) VARIAZIONE DEL 02/05/2019 protocollo n. BG0051716 in atti dal 03/05/2019 DIVISIONE-FUSIONE (n.14340.1/2019)

Confini:

appartamento piano primo, da Nord in senso orario: vuoto su p.lla 1204 sub 701, vuoto su p.lla 1204 sub 701 e sub 703, vano condominiale p.lla 1204 sub 701, p.lla 1204 sub 704; per area esclusiva in posizione staccata al piano terra: p.lla 1204 sub 701, p.lla 1204 sub 703, altra proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a Zandobbio (Bg) il 12/05/1950 cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS nato a Milano il 27/09/1978 cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS nata a Milano il 10/02/1975 cod. fisc. OMISSIS, proprietari per l'intera quota indivisa di 1/3 ciascuno, foglio 6, particella 1204, subalterno 710, indirizzo Via Ugo Foscolo civ. 26, piano 3, comune CENATE SOTTO C457, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, superficie 13 mq, rendita € 26,44

Derivante da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2020 protocollo BG0030437 in atti dal 07/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8650.1/2020) VARIAZIONE DEL 02/05/2019 protocollo n. BG0051716 in atti dal 03/05/2019 DIVISIONE-FUSIONE (n.14340.1/2019)

Confini:

da Nord in senso orario: vuoto su p.lla 1204 sub 701, p.lla 1204 sub 711, area comune condominiale, p.lla 1204 sub 709

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a Zandobbio (Bg) il 12/05/1950 cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS nato a Milano il 27/09/1978 cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS nata a Milano il 10/02/1975 cod. fisc. OMISSIS, proprietari per l'intera quota indivisa di 1/3 ciascuno, foglio 6, particella 1242, subalterno 4, indirizzo Via Ugo Foscolo civ. 8, piano T, comune CENATE SOTTO C457, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie 12mq, rendita € 24,79

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2011 protocollo n. BG0374438 in atti dal 03/08/20112 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (/n.153225.1/2011) CLASSAMENTO AUTOMATICO del 25/09/1987 in atti dal 18/09/1991 (n.23979/1987)

Confini:

da Nord in senso orario: altra proprietà, p.lla 1242 sub 5, p.lla 1242 sub 701, p.lla 1242 sub 3

Note:

Si tiene a precisare che nella visura catastale viene indicato il civ. 8 quando sul posto l'accesso avviene dal civ.

28

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: farmacia , scuola infanzia , scuola primaria 1° grado , scuola secondaria 1° grado, banca, municipio, biblioteca, centro sportivo comunale e club resort

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali - commerciali - ricettive - sportive

Importanti centri limitrofi: Trescore Baln.rio, Albano S.Alessandro, Carobbio degli Angeli , Scanzorosciate.

Principali collegamenti pubblici: autobus , aeroporto 15 km, ferrovia 6 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A - appartamento P.1° con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa**

L'immobile in esame, è parte integrante di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra oltre il piano sottotetto, posizionato nella zona centrale del Comune di Cenate Sotto in prossimità del Municipio e di un parco giochi. L'intero fabbricato, edificato nei primi anni 60, risulta completamente chiuso sui 4 lati, con presenza di recinzione metallica (su due lati), di autorimesse in corpo staccato, e di muro divisorio per il quarto lato; gode di area comune, quest'ultima destinata a corsello e di aree esclusive destinate agli appartamenti, è dotato di cancello pedonale e di cancello carraio a doppio battente, prospicienti la pubblica via Ugo Foscolo civ. 26 e 28.

L'abitazione di cui trattasi è collocata al piano primo del suddetto fabbricato, è accessibile direttamente dalla pubblica via tramite passaggio pedonale, ingresso e scala condominiale, gode di triplo affaccio sui lati Nord/Est/Sud. Inoltre l'immobile è dotato anche di una porzione di area esclusiva, adibita ad orto, posta in posizione Ovest rispetto all'intero fabbricato, è accessibile direttamente dall'area comune condominiale e risulta recintata su tre lati. All'abitazione si accede dal vano scale condominiale tramite porta semiblndata, è dotata di ingresso disimpegno, cucina, soggiorno con balcone, un bagno, una camera matrimoniale con balcone, una camera singola, un ripostiglio; risulta dotata di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa, impianto elettrico, citofonico, telefonico, idrico sanitario, serramenti in pvc con vetrocamera ed avvolgibili, porte interne in legno con specchiature, H interna rilevata mt. 2.94.

Superficie complessiva di circa mq **103,40**

E' posto al piano: 1

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.94

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: orditura primaria e secondaria in legno con sovrastante manto in eternit
Fondazioni	tipologia: fondazioni continue e plinti in c.a. materiale: muratura
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmette in graniglia di marmo ubicazione: interna

	servoscala: assente
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera
Strutture verticali	materiale: pilastrini in c.a. e murature portanti
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: a doppia anta battente per il cancello carraio, a singola anta battente per il pedonale materiale: ferro tintecciato apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: a singola e doppia anta battente materiale: in p.v.c. dotati di vetrocamera protezione: avvolgibili in p.v.c. materiale protezione: p.v.c. condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno con specchiature condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento non tintecciato
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento per la corte, in piastrelle di ceramica per i balconi
Pavim. Interna	materiale: graniglia di marmo e piastrelle di ceramica
Plafoni	materiale: intonaco civile
Portone di ingresso	tipologia: anta singola semiblandata materiale: legno tamburato
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica
Scale	posizione: a rampe parallele per il vano condominiale
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
Telefonico	tipologia: sottotraccia
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: radiatori in ghisa

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	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

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 105 prot. 508 del 15.06.1967

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione ad uso abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/1966 al n. di prot.

Rilascio in data 15/06/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/01/1969 al n. di prot.

NOTE:

Nella presente autorizzazione viene indicata la realizzazione di due appartamenti al piano primo e due appartamenti al piano secondo

Numero pratica: C.E. in Sanatoria n. 216/C prot. 2178 del 03.05.1993

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione di autorimesse

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A –****appartamento P.1° con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ugo Foscolo civ. 26 - 28**

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

Note: Durante il sopralluogo si è riscontrata la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A - appartamento P.1° con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ugo Foscolo civ. 26 - 28**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 28 del 24 07 2014
Zona omogenea:	 <p>R2 - residenziale esistente - art. 17 P.d.R.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mq/mq 0,40
Rapporto di copertura:	30 %
Altezza massima ammessa:	8.70 fino alla quota di mt, 260 s.l.m. - mt. 7.00 oltre la quota di mt. 260 s.l.m.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A –

appartamento P.1° con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ugo Foscolo civ. 26 - 28

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario precedente:

OMISSIS dal 14/11/1964 al 09/12/2002. In forza di ante ventennio - 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:

Si tiene a precisare che tale compravendita interessa il terreno su cui è stato edificato il fabbricato condominiale e l'abitazione oggetto di procedura. Per quanto riguarda invece l'autorimessa con atto di compravendita a rogito del OMISSIS notaio in Trescore Balneario in data 30.11.1966 rep. n. OMISSIS registrato a Trescore Balneario in data 27.12.1966 al n. OMISSIS e trascritto a Bergamo in data 04.01.1967 ai nn. OMISSIS

Proprietario attuale:

OMISSIS dal 07/04/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

derivante da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Dott. OMISSIS notaio in Milano in data 07/04/2003 rep. n. OMISSIS registrato a Milano in data 29/04/2003 e trascritto all'ufficio del Territorio di Bergamo in data 19.01.2006 ai nn. OMISSIS con il quale il Sig. OMISSIS nomina eredi i Sigg. OMISSIS, OMISSIS.

SI TIENE A PRECISARE CHE NON RISULTA TRASCRITTA NE' IN FORMA ESPRESSA, NE' IN FORMA TACITA NE' CON BENEFICIO D'INVENTARIO, L'ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' IN MORTE DEL SIGNOR OMISSIS

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara in data 02.07.2020 rep. 551 oltre spese accessorie ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/09/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 250.000,00;

Note:

La predetta ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà anche di OMISSIS cod. fisc. OMISSIS e di OMISSIS cod. fisc. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/10/2021 ai nn. OMISSIS; Si tiene a precisare che il credito vantato da OMISSIS nei confronti del Sig. OMISSIS ammonta ad € 190.026,05 oltre interessi

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento P.1° con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3°

ed 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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500,00 €/ 1.600,00 €

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

Identificativo corpo: A –

appartamento P.1°. con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa



Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione al piano primo	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
balcone	sup reale netta	4,00	0,33	1,32
area esclusiva esterna	sup lorda di pavimento	14,40	0,10	1,44
porzione di sottotetto	sup reale netta	17,00	0,40	6,80
		103,40		77,56

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 e per l'area recintata, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 40% sottotetti e taverne agibili non abitabili.

Accessori:

A - appartamento P.1°. con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa
1. autorimessa

Sviluppa una superficie complessiva di 11,40 mq
Valore a corpo: € **13.000,00**

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'abitazione non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 31/10/2011 per l'importo di euro 3.768,00 con cadenza mensile

Registrato telematicamente il 30/11/2021 ai nn.OMISSIS

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/10/2023

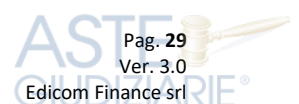
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 29/04/2023

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

Opponibilità ai terzi: SI

Note:

Si tiene a precisare che nel suddetto contratto d'affitto per un'abitazione P.1° ed un'autorimessa al P.T., si fa riferimento a delle particelle 567/o e 567/1 sub 3 fg. 9 del cessato Catasto oggi fg. 6 p.lla 1242 sub 4 e fg. 6 p.lle 1204 sub 705 e 710



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

Al fine di determinare il valore della piena proprietà dell'immobile in esame, lo scrivente Esperto ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui è possibile conoscere il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di dimensioni, della vetusta e del grado di finitura, del contesto in cui sono inseriti, dello stato di manutenzione e conservazione, rilevati durante il sopralluogo, della dotazione esclusiva di aree esterne e dell'accessorio ad uso ripostiglio situato al piano terzo (solaio-sottotetto). Si fa precisa avvertenza che l'immobile è attualmente affittato per uso civile abitazione, in forza al contratto di locazione con scadenza 30-10-2023. Al fine della valutazione, lo scrivente Esperto non ha tralasciato di porre le idonee considerazioni per alcuni standards riconosciuti a livello nazionale inerenti la determinazione delle superfici, ai quali il valutatore ha fatto riferimento - norma UNI 10750/2005 (attualmente sostituita dalla UNI EN 15733/2011), nonché all'attuale e particolare attenzione alla deflazione del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona.

Alla luce delle predette considerazioni e valutazioni, lo scrivente Esperto ha ritenuto opportuno accorpere l'appartamento e l'autorimessa in un unico lotto, il tutto per una migliore appetibilità e maggior facilità di vendita degli immobili pignorati; inoltre si è ritenuto appropriato distinguere il valore di stima dell'appartamento da quello dell'autorimessa e dell'accessorio ad uso ripostiglio situato al piano terzo (solaio-sottotetto). Nel merito, il sottoscritto ha stimato l'immobile situato al piano terra comprensivo di area esclusiva e con la proporzionale quota comune degli enti e vani condominiali in € 850,00/mq di superficie lorda, ragguagliata con i coefficienti dettati dagli usi e abitudini nelle compravendite di immobili simili, in € 200,00/mq per la porzione di sottotetto/solaio mentre l'autorimessa viene stimata a corpo e non a misura (anche se questa risulta indicata) in € 13.000,00

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo

Ufficio tecnico di Cenate Sotto

AGENZIA DEL TERRITORIO di BERGAMO - AGENZIE IMMOBILIARI ED OSSERVATORI DEL MERCATO

* OSSERVATORIO QUOTAZIONI IMMOBILIARI

* LISTINO DEI PREZZI degli immobili di Bergamo, pubblicazione specializzata, patrocinata dalla Provincia, Camera di Commercio e Comune di Bergamo, dalla Regione Lombardia, dall'Università degli Studi di Bergamo

12.3 Valutazione corpi:

A -

appartamento P.1° con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] con annesso autorimessa

Cenate Sotto (BG), Via Ugo Foscolo civ. 26 - 28

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.056,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione al piano primo	68,00	€ 850,00	€ 57.800,00
balcone	1,32	€ 850,00	€ 1.122,00
area esclusiva esterna	1,44	€ 850,00	€ 1.224,00
porzione di sottotetto	6,80	€ 200,00	€ 1.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.056,00
Valore corpo			€ 64.056,00
Valore accessori			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 77.056,00

Valore complessivo diritto e quota				€ 25.685,33
Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - appartamento P.1°. con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto P. 3° ed autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso autorimessa	77,56	€ 77.056,00	€ 25.685,33

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 77.056,00

Valore diritto e quota

€ 25.685,33

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 77.056,00

05-04-2022

L'Esperto alla stima
Luciano Vigentini



Rilievo fotografico



Esecuzione Immobiliare N. OMISSIS
OMISSIS
Beni in Cenate Sotto (Bg) – Lotto Uno



Prospetto Sud fabbricato condominiale



Prospetto sud fabbricato condominiale –
immobile piano terra oggetto di procedura



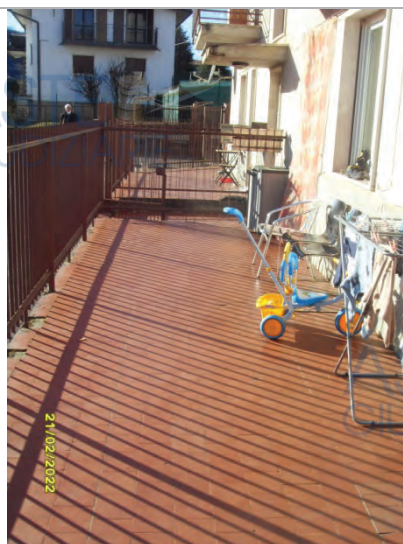
Fabbricato condominiale – Prospetto Sud Est



Area esclusiva – Prospetto Est



Prospetto Sud Est – area esclusiva

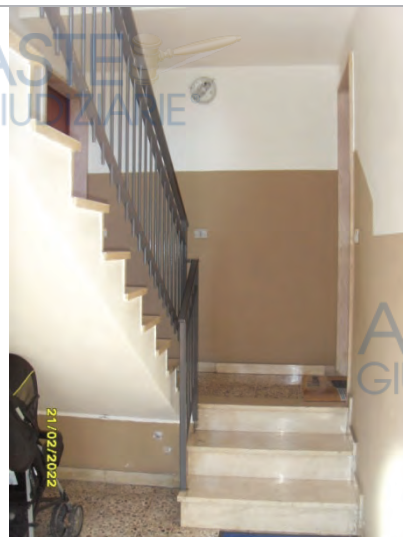


Prospetto Sud – area esclusiva

Esecuzione Immobiliare N. OMISSIS
OMISSIS
Beni in Cenate Sotto (Bg) – Lotto Uno



Prospetto Nord



Ingresso condominiale



Ingresso unità immobiliare p.la 1204 sub 703



Locale adibito a cucina



Locale adibito a bagno



Locale adibito a camera

Esecuzione Immobiliare N. OMISSIS
OMISSIS
Beni in Cenate Sotto (Bg) – Lotto Uno



Locale adibito a camera



Locale adibito a zona giorno



Porzione di area esclusiva



Accesso alla porzione di sottotetto



Porzione di sottotetto p.lla 1204 sub 712



Autorimessa singola p.lla 1242 sub 2

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0051716 del 03/05/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cenate Sotto

Via Ugo Foscolo

civ. 26

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 1204

Subalterno: 703

Compilata da:

Zana Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 4206

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

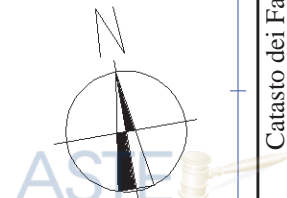
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



A.u.i.
Sub.701

Mapp.1242
Mapp.1204

A.u.i.
Sub.701

A.u.i.
Sub.705

A.u.i.
Sub.701

A.u.i.
Sub.701

A.u.i.
Sub.702

A.u.i.
Mapp.2127

A.u.i.
Sub.702

A.u.i.
Sub.702

A.u.i.
Sub.701

Area di proprietà

Via Ugo Foscolo

PIANO TERRA

h=m 3.00

Ultima planimetria in atti

Data: 03/02/2022 - n. T88813 - Richiedente: VGNLN59A27G867Z

Totale schede: 1 - Formato di accettazione: **Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale** - Vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2022 - Comune di CENATE SOTTO (C457) - < Foglio: 6 - Particella: 1204 - Subalterno: 703 >
VIA UGO FOSCOLO n. 26 piano: T;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0051716 del 03/05/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cenate Sotto

Via Ugo Foscolo

civ. 26

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 1204

Subalterno: 712

Compilata da:

Zana Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 4206

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

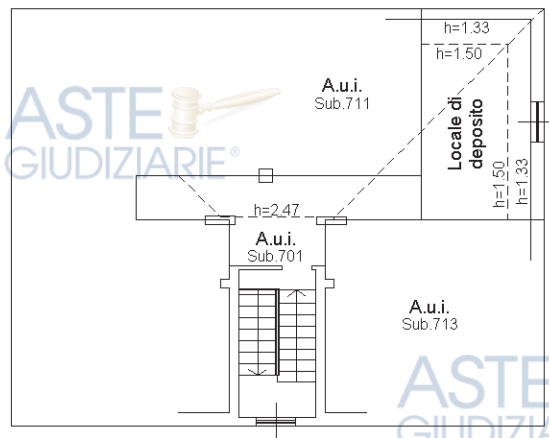
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO TERZO
(SOTTOTETTO)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2022 - Comune di CENATE SOTTO (C457) - < Foglio: 6 - Particella: 1204 - Subalterno: 712 >
VIA UGO FOSCOLO n. 26 piano: 3;

Ultima planimetria in atti

Data: 03/02/2022 - n. T88823 - Richiedente: VGNLN59A27G867Z

Totale schede: 1 - Formato di accettazione: A3 - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MODULARIO
F. no. 7001 - 487



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

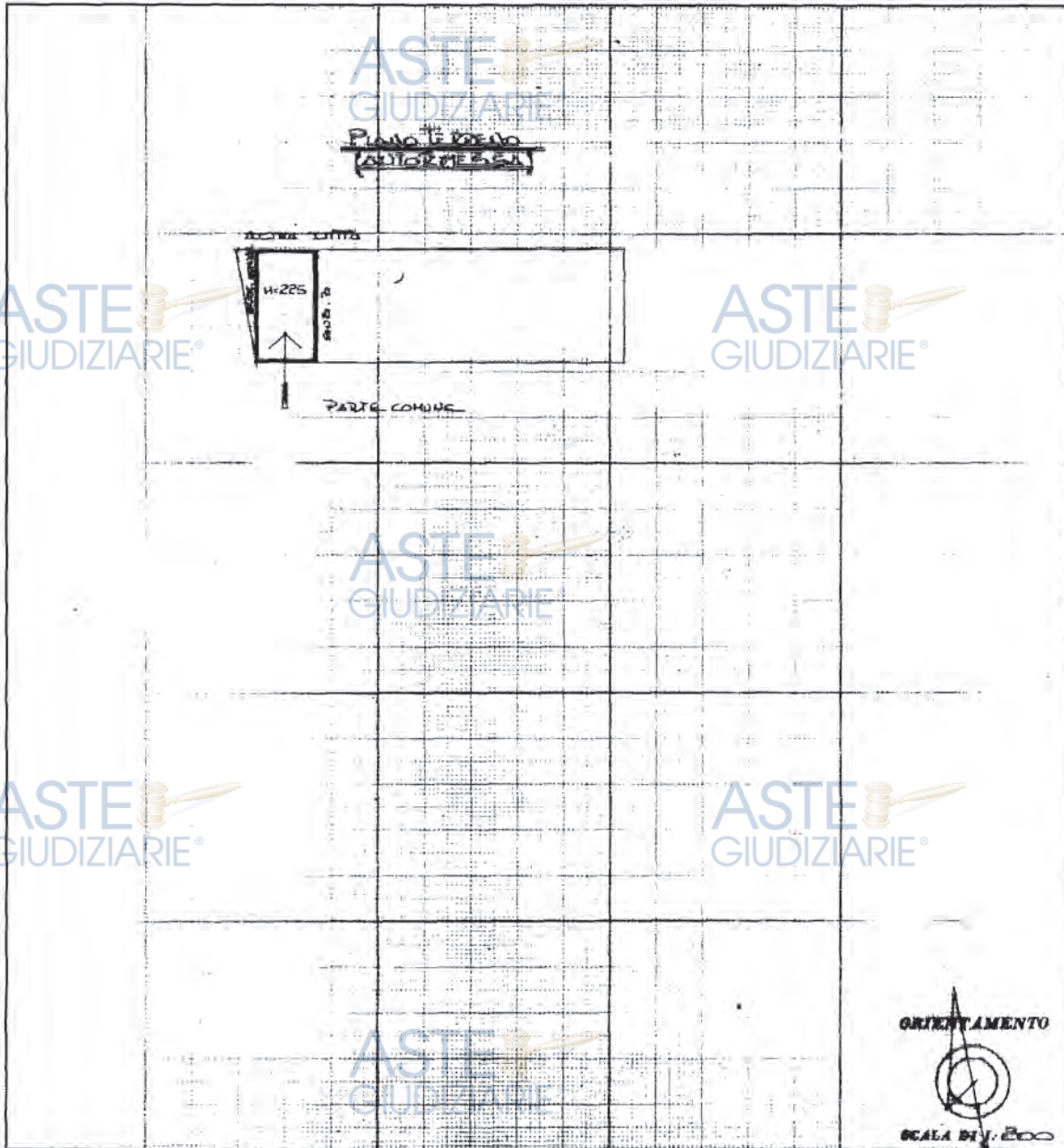
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. MURSTO-LEONE 11 APRILE 1969, N. 66)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CENATE SOTTO Via U. FOSCOLO N° 8

Ditta BARCELLA GIUSEPPE U. ZANNOBIO U. il 22.1.1988

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

23P/1/1

PARTITA

SEZIONE

FOGLIO

NUMERO

SUBALT.

1

6

1242

2

Completata dal GEOMETRA

BRUNO GIOVANNI

(Visto, come a pagina del secondo)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di MILANO N. 624

DATA 18.10.1987

Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2022 - Comune di CENATE SOTTO (C457) - < Foglio: 6 - Particella: 1242 - Subalterno: 2 >
VIA UGO FOSCOLO n. 8 piano: T;

Ultima planimetria in atti



Rilievo fotografico



Esecuzione Immobiliare N. OMISSIS
OMISSIS
Beni in Cenate Sotto (Bg) – Lotto Due



Prospecto Sud fabbricato condominiale



Prospecto Ovest fabbricato condominiale



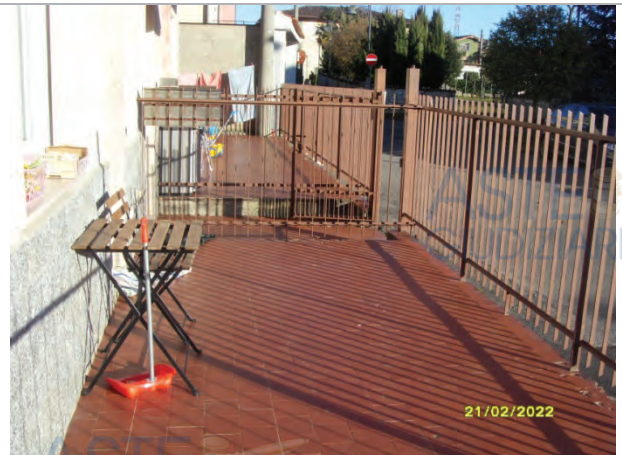
Fabbricato condominiale – Prospecto Nord Ovest



Porzione di area esclusiva



Area esclusiva – Prospecto Sud



Area esclusiva – Prospecto Sud

Esecuzione Immobiliare N. OMISSIS
OMISSIS
Beni in Cenate Sotto (Bg) – Lotto Due



Ingresso condominiale



Ingresso locali p.lla 1204 sub 702



Zona ingresso



Locale adibito a cucina



Locale adibito a zona giorno



Locale adibito a bagno

Esecuzione Immobiliare N. OMISSIS
OMISSIS
Beni in Cenate Sotto (Bg) – Lotto Due



Locale adibito a camera



Locale adibito a camera



Locale adibito a camera



Accesso alla porzione di sottotetto



Porzione di sottotetto p.lla 1204 sub 709



Autorimessa singola p.lla 1242 sub 3

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0051716 del 03/05/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cenate Sotto

Via Ugo Foscolo

civ. 26

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 1204

Subalterno: 702

Compilata da:

Zana Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 4206

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

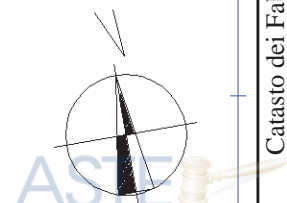
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Mapp. 1242
Mapp. 1204

A.u.i.
Sub.701

A.u.i.
Sub.701

A.u.i.
Sub.701

A.u.i.
Sub.703

Area di
proprietà

Cucina

Dis.

Bagno

A.u.i.
Sub.701

A.u.i.
Sub.703

A.u.i.
Sub.701

Area di
proprietà

A.u.i.
Sub.703

A.u.i.
Sub.701

Via Ugo Foscolo

PIANO TERRA

h=m 3.00

Ultima planimetria in atti

Data: 03/02/2022 - n. T88817 - Richiedente: VGNLN59A27G867Z

Totale schede: 1 - Formato di accettazione: A3 - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2022 - Comune di CENATE SOTTO (C457) - < Foglio: 6 - Particella: 1204 - Subalterno: 702 >
VIA UGO FOSCOLO n. 26 piano: T;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0051716 del 03/05/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cenate Sotto

Via Ugo Foscolo

civ. 26

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 1204

Subalterno: 709

Compilata da:

Zana Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 4206

Scheda n. 1

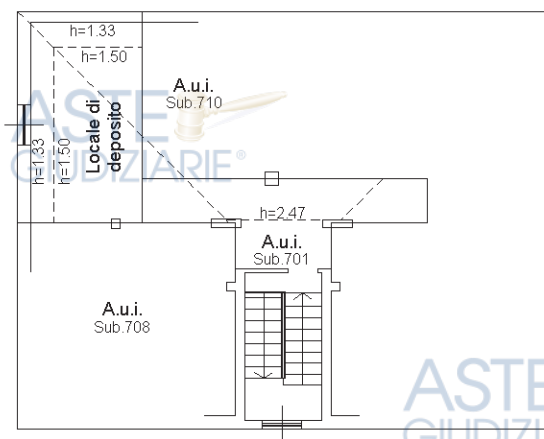
Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



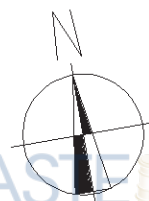
PIANO TERZO
(SOTTOTETTO)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2022 - Comune di CENATE SOTTO (C457) - < Foglio: 6 - Particella: 1204 - Subalterno: 709 >
VIA UGO FOSCOLO n. 26 piano: 3;

ASTE GIUDIZIARIE
MODULARIO
P. n. 102. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ASTE GIUDIZIARIE
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 200

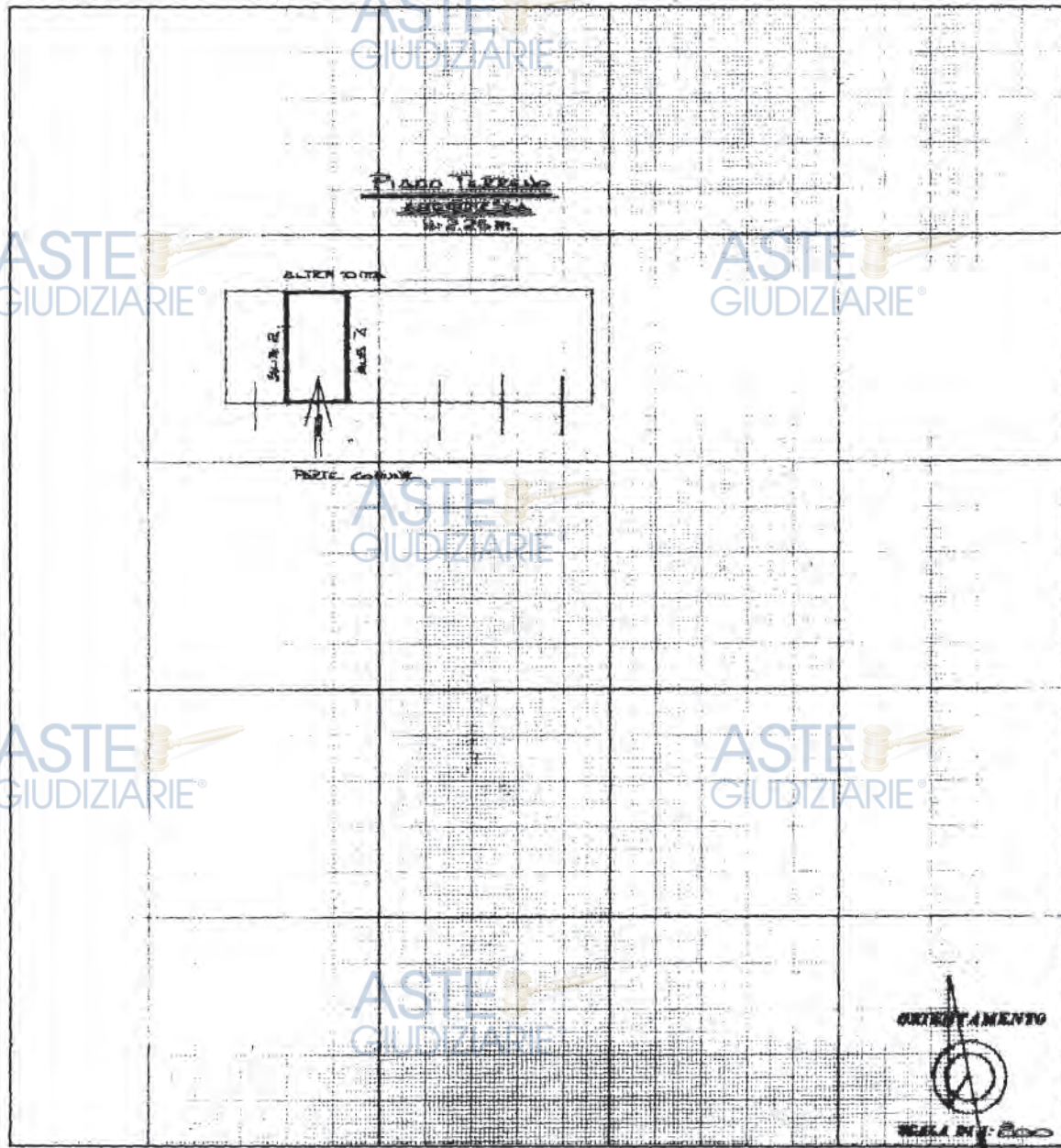
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 30 APRILE 1968, N. 462)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CENATE SOTTO Via U. FOSCOLO N° 8

Ditta BARCELLA GIUSEPPE U. ZANDONICO IL 22.1.1928

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N° 23919/2

PARTITA	
SEZIONE	
FOGLIO	<u>6</u>
NUMERO	<u>1242</u>
SUBALT.	<u>3</u>

Completata dal GEOMETRA
 (Stipite, stato e ragione del tecnico)
BRUNO GIOVANNI
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di MILANO N° 624
 DATA 18-9-1987
 Firma: Giovanni



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2022 - Comune di CENATE SOTTO (C457) - < Foglio: 6 - Particella: 1242 - Subalterno: 3 >
VIA UGO FOSCOLO n. 8 piano: T;

Ultima planimetria in atti



Rilievo fotografico



Esecuzione Immobiliare N. OMISSIS
OMISSIS
Beni in Cenate Sotto (Bg) – Lotto Tre



Prospecto Sud fabbricato condominiale



Prospecto Sud Est fabbricato condominiale



Fabbricato condominiale – Prospecto Nord



Porzione di area esclusiva



Ingresso condominiale



Vano scale condominiale

Esecuzione Immobiliare N. OMISSIS
OMISSIS
Beni in Cenate Sotto (Bg) – Lotto Tre



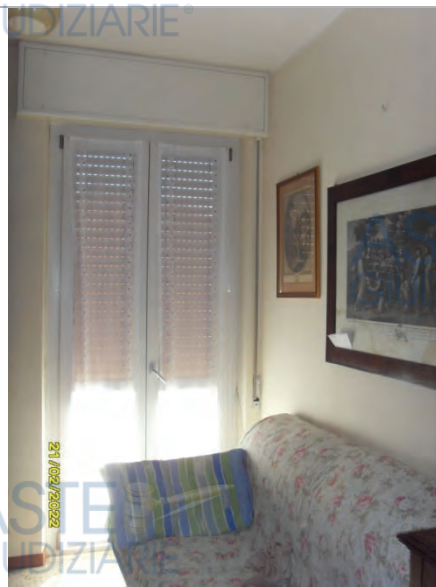
Ingresso appartamento p.la 1204 sub 705



Locale cucina



Locale soggiorno



Locale soggiorno



Camera



Camera

Esecuzione Immobiliare N. OMISSIS
OMISSIS
Beni in Cenate Sotto (Bg) – Lotto Tre



Camera



Locale ripostiglio



Balcone lato sud



Balcone lato est



Accesso alla porzione di sottotetto



Porzione di sottotetto p.la 1204 sub 710

Esecuzione Immobiliare N. OMISSIS
OMISSIS
Beni in Cenate Sotto (Bg) – Lotto Tre



Autorimessa singola p.lla 1242 sub 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0051716 del 03/05/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cenate Sotto

Via Ugo Foscolo

civ. 26

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 1204

Subalterno: 705

Compilata da:

Zana Marco

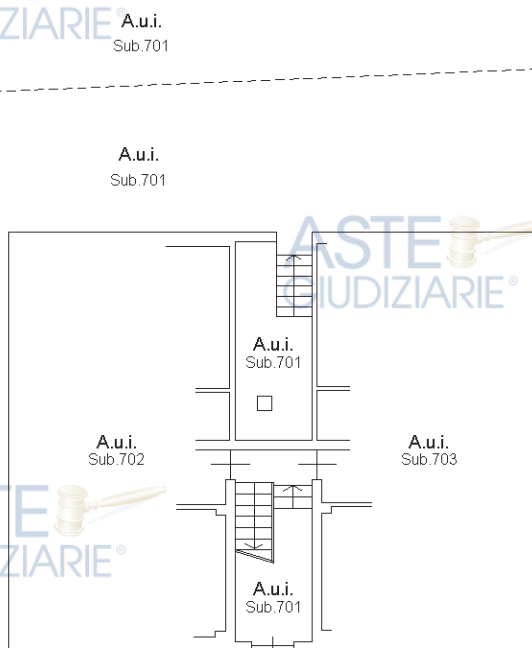
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

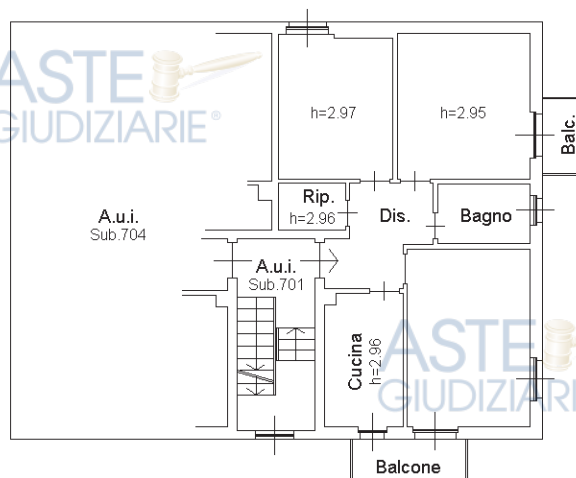
N. 4206

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

h=m 2.94



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2022 - Comune di CENATE SOTTO (C457) - < Foglio: 6 - Particella: 1204 - Subalterno: 705 >
VIA UGO FOSCOLO n. 26 piano: T-1;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0051716 del 03/05/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cenate Sotto

Via Ugo Foscolo

civ. 26

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 1204

Subalterno: 710

Compilata da:

Zana Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 4206

Scheda n. 1

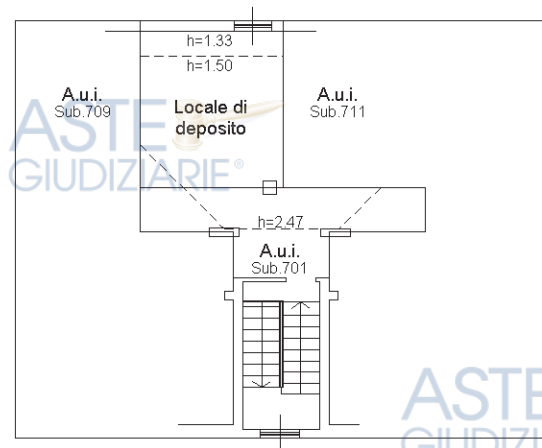
Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

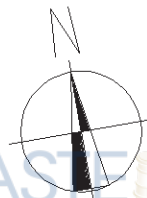


PIANO TERZO

(SOTTOTETTO)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2022 - Comune di CENATE SOTTO (C457) - < Foglio: 6 - Particella: 1204 - Subalterno: 710 >
VIA UGO FOSCOLO n. 26 piano: 3;

MODULARIO
F. n. p. mod. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

ASTE GIUDIZIARIE

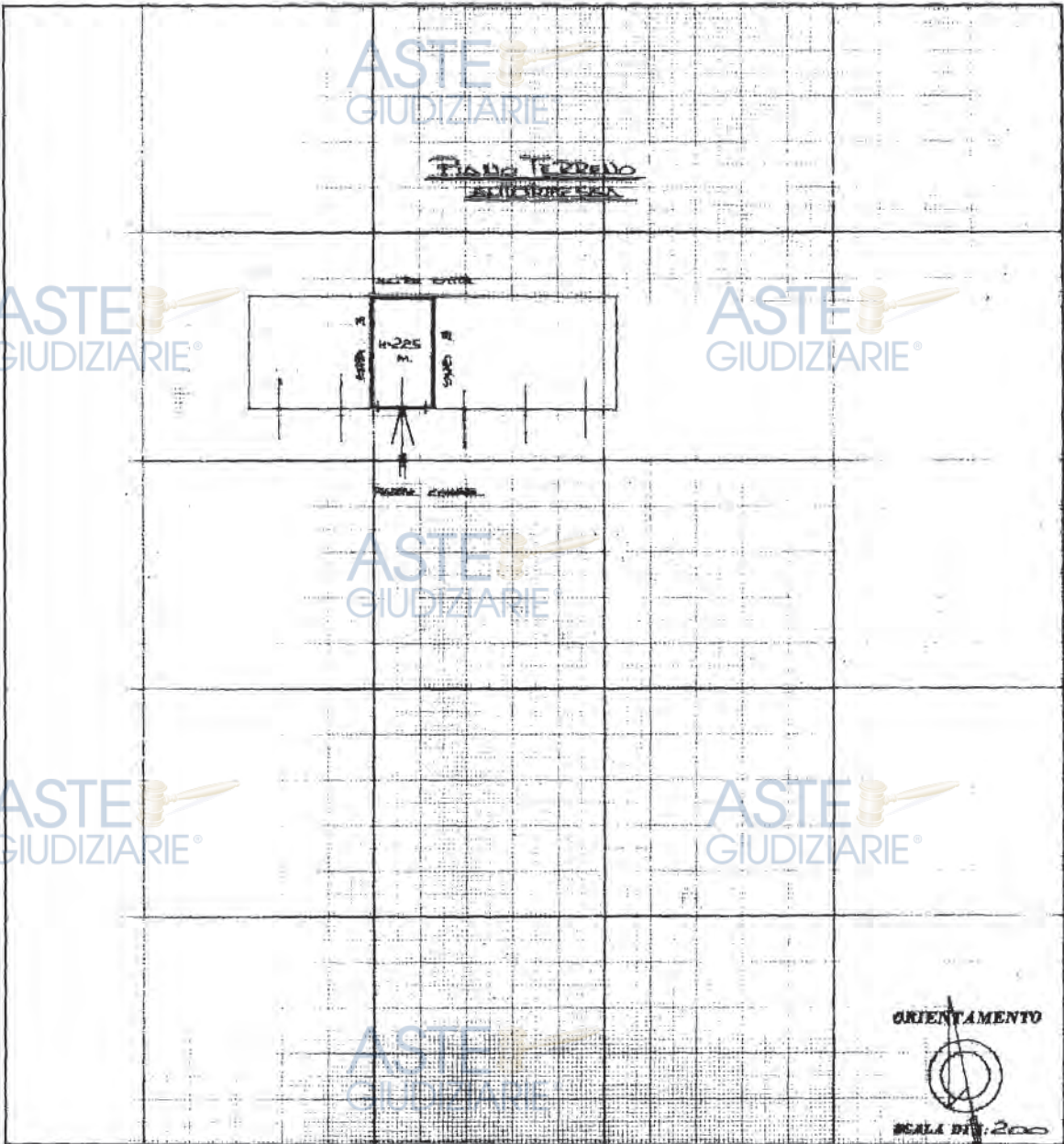
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1968, N. 645)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CENATE SOTTO Via U. Foscolo N. 8

Ditta BARCELLA GIUSEPPE U. ZANDOBBI IL 22.1.1928

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25 SET. 1987	PARTITA SEZIONE FOGLIO 6 NUMERO 1242 SUBALT 4
PROT. N° 23919/3	

Compilato dal GEOMETRA BRUNO GIOVANNI
(Titolo, piano e soprano del terreno)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di MILANO N° 624

DATA 18-1-1987
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2022 - Comune di CENATE SOTTO (C457) - < Foglio: 6 - Particella: 1242 - Subalterno: 4 >
VIA UGO FOSCOLO n. 8 piano: T;

Ultima planimetria in atti