



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 609/2022 riunita N° Gen. Rep. 103/2022



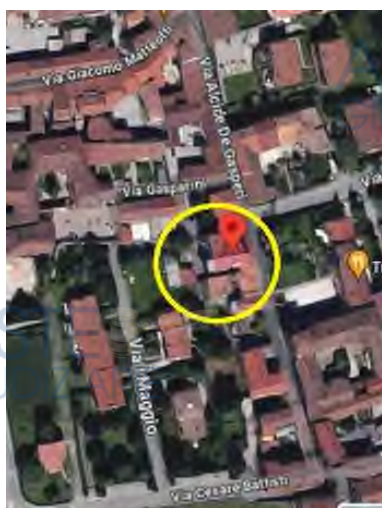
PROMOSSA DA
(609) OMISSIS
(103) OMISSIS



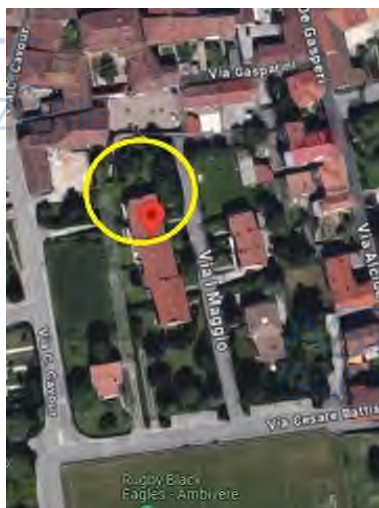
CONTRO
(609) OMISSIS – (103) OMISSIS



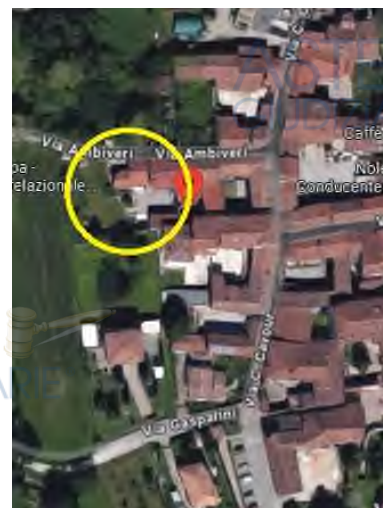
GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



via Alcide De Gasperi - LOTTI 1-2-3



via I Maggio - LOTTO 4



via Enrico Fermi - LOTTO 5



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Ing. Barbara Ratti Carrara
Codice fiscale: RTTBRR73P60A246J
Studio in: via XXIV Maggio 37 - 24128 Bergamo
Email: ing.barbara@rattistudio.it
Pec: barbara.ratticarrara@ingpec.eu



Beni in Ambivere (BG)

Località/Frazione
via Enrico Fermi 6**INDICE****Lotto: 005 – APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA E TERRENO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	76
Corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706)	76
Corpo: O – autorimessa (1290/704)	77
Corpo: P – terreno (1267)	77
2. DESCRIZIONE	78
DESCRIZIONE GENERALE	78
Corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706)	78
Corpo: O – autorimessa (1290/704)	82
Corpo: P – terreno (1267)	84
3. PRATICHE EDILIZIE	85
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	86
Corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706)	86
Corpo: O – autorimessa (1290/704)	86
Corpo: P – terreno (1267)	86
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	86
Corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706)	86
Corpo: O – autorimessa (1290/704)	86
Corpo: P – terreno (1267)	87
5. CONFORMITÀ CATASTALE	87
Corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706)	87
Corpo: O – autorimessa (1290/704)	87
Corpo: P – terreno (1267)	88
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	88
Corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706)	88
Corpo: O – autorimessa (1290/704)	88
Corpo: P – terreno (1267)	88
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	88
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	89
Corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706)	89
Corpo: O – autorimessa (1290/704)	90
Corpo: P – terreno (1267)	91

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	91
Corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).....	91
Corpo: O – autorimessa (1290/704).....	91
Corpo: P – terreno (1267).....	91
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	92
11. STATO DI POSSESSO	92
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	92
Criterio di stima	92
Fonti d'informazione	92
Valutazione corpi.....	93
Adeguamenti e correzioni della stima.....	94
Prezzo base d'asta del lotto.....	94
Regime fiscale della vendita	94

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

(609)

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Esecutato: OMISSIS

riunita

(103)

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS **Legale Esecutato:** Avv. Fabrizio Losito

Creditore Intervvenuto: OMISSIS

Legale Creditore Intervvenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Barbara Ratti Carrara

Beni in **Ambivere (BG)**
via Enrico Fermi n. 6

Lotto: 005 – APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA E TERRENO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Enrico Fermi 6

Note: abitazione distribuita in due corpi distinti; il corpo più esteso ospita la residenza, ai piani terra e primo, quello meno esteso ospita il deposito pertinenziale che insiste sulla particella 1290, a piano primo.

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS - Proprietà

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

Eventuali comproprietari:

OMISSIS – Quota: 1/3 – Tipologia del diritto: Proprietà

OMISSIS – Quota: 1/3 – Tipologia del diritto: Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, CF OMISSIS, nata a OMISSIS, Proprietà per 1/3; OMISSIS, CF OMISSIS, nata a OMISSIS, Proprietà per 1/3; OMISSIS, CF OMISSIS, nato a OMISSIS, Proprietà per 1/3
foglio 1, particella 1289, subalterno 701 graffato foglio 1, particella 1290, subalterno 706
scheda catastale allegata 13/06/2001, prot. 6489.1, indirizzo Via ENRICO FERMI n. 6, piano T-1,
comune A259, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, Totale superficie 159 mq, Totale
escluse aree scoperte 148 mq, rendita € 361,52

Derivante da: Fusione prot. 170940 del 13/06/2001 in atti dal 13/06/2001

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

Confini:

- a piano terra, residenza e cortile esclusivo in un sol corpo: via B. Ambiveri, a.u.i. (1288/701), cortile comune, mappale 1267 e mappale 1288;
- a piano primo, residenza: prospetto edificio su via B. Ambiveri, a.u.i. (1288/702), prospetto edificio su cortile comune e prospetto edificio su cortile esclusivo per due lati;
- a piano primo, deposito: prospetto edificio su cortile comune e prospetto edificio su via E. Fermi, particella 229 e a.u.i. (1288/702).

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

Verifica positiva, niente da segnalare.

Identificativo corpo: O - autorimessa (1290/704).

Autorimessa [C6] sita in via Enrico Fermi 6

Note: autorimessa fuori terra di buone dimensioni.

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS - Proprietà

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

Eventuali comproprietari:

OMISSIS – Quota: 1/3 – Tipologia del diritto: Proprietà

OMISSIS – Quota: 1/3 – Tipologia del diritto: Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, CF OMISSIS, nata a OMISSIS, Proprietà per 1/3; OMISSIS, CF OMISSIS, nata a OMISSIS, Proprietà per 1/3; OMISSIS, CF OMISSIS, nato a OMISSIS, Proprietà per 1/3

foglio 1, particella 1290, subalterno 704, scheda catastale allegata 02/06/1999, prot. D03687.1, indirizzo Via ENRICO FERMI n. 6, piano T, comune A259, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, Totale superficie 41 mq, rendita € 55,78

Derivante da: Variazione prot. BG0011086 del 01/06/1999 in atti dal 26/01/2023 Aggiornamento planimetrico n. D03687.1/1999; Variazione del 02/06/1999 in atti dal 02/06/1999 Divisione prot. D03687.1/1999; Variazione del 19/05/1999 in atti dal 19/05/1999 Divisione prot. D03281.1/1999; Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

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

Confini: cortile comune e via E. Fermi, particella 229 per due lati e a.u.i. (1290/702).

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

Verifica positiva, nulla da segnalare

Identificativo corpo: P – terreno (1267).

Terreno [T] sito in via Enrico Fermi 6

Note: area a prato in lato ovest a quota rialzata rispetto al piano cortile comune.

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS - Proprietà

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

Eventuali comproprietari:

OMISSIS – Quota: 1/3 – Tipologia del diritto: Proprietà

OMISSIS – Quota: 1/3 – Tipologia del diritto: Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, CF OMISSIS, nata a OMISSIS, Proprietà per 1/3; OMISSIS, CF OMISSIS, nata a OMISSIS, Proprietà per 1/3; OMISSIS, CF OMISSIS, nato a OMISSIS, Proprietà per 1/3

foglio 9, particella 1267, estratto mappa allegato, comune A259, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 470 mq, reddito dominicale: € 2,91, reddito agrario: € 2,67

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): quota indivisa
 Confini: part. 196, part. 1289, part. 1288, part. 1290, part. 197, part. 198 e part. 202.

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

Verifica positiva, nulla da segnalare

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto è costituito da un appartamento con deposito pertinenziale, una autorimessa e un terreno a verde privato, posti in zona tipicamente residenziale ai margini del tessuto storico più densamente edificato, in direzione delle pendici collinari locali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Ottimo), Scuole (nido, infanzia, primarie) (Ottimo), Servizi postali (Ottimo), Biblioteca (Ottimo), Centri commerciali (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ponte San Pietro.

Attrazioni paesaggistiche: ambiti collinari, Fiume Brembo e ambiti fluviali a breve distanza.

Attrazioni storiche: Santuario della Beata Vergine Maria del Castello.

Principali collegamenti pubblici: autolinee di collegamento con il capoluogo provinciale entro 500 ml, stazione ferroviaria entro 1,5 km, SS 342 Bergamo-Lecco entro 1 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**

di cui al corpo **N - residenza (1289/701 graffato 1290/706)**

L'unità Immobiliare è principalmente distribuita ai piani terra e primo della porzione di testa in lato ovest di un fabbricato di datata edificazione. A piano terra la zona giorno: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, saletta e ripostiglio; al piano primo: disimpegno, bagno e tre camere da letto, di cui una con balcone. La zona ripostiglio del piano terra, così come la distribuzione interna nella zona bagno, non ha trovato riscontri autorizzativi in atti UTC. L'esterno ha assegnata una area esclusiva, che lambisce il fronte sud e quello ovest, verso il terrapieno descritto al corpo P.

Oltre il cortile, dirimpetto il fronte principale, c'è una porzione pertinenziale di sottotetto a deposito, accessibile - senza comodità - attraversando una restante porzione di piano, di proprietà di terzi, mediante scala in appoggio alla facciata (quella trovata in visita priva di accessibilità in sicurezza). Pur di buone dimensioni, questa residenza è di appeal commerciale contratto in ragione della quota minoritaria (1/3) di eventuale offerta e delle irregolarità meglio descritte nel seguito.

Superficie complessiva di circa mq **287,00**

E' posta al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 (ultima autorizzazione edilizia: 1974)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6 civico; ha un'altezza utile interna di circa m.

2,45 ml negli ambienti principali a terra e di circa 2,95 ml negli ambienti notte al primo.
La porzione di fabbricato è composta da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui nessuno interrato.

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: L'unità è in normali condizioni generali di manutenzione e presenta un modesto livello di finiture e impiantistica, da mantenere le facciate esterna e le relative protezioni.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: ante materiale protezione: legno condizioni: normali
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: normali
Pavim. Esterna	materiale: pietra condizioni: normali
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: normali
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: normali
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: rete condizioni: normali
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: generatore a gas

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1974
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rinvenuta
Note	Istanza Agibilità non rinvenuta in archivio
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas
Stato impianto	normale
Potenza nominale	Da verificare
Epoca di realizzazione/adequamento	1974
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

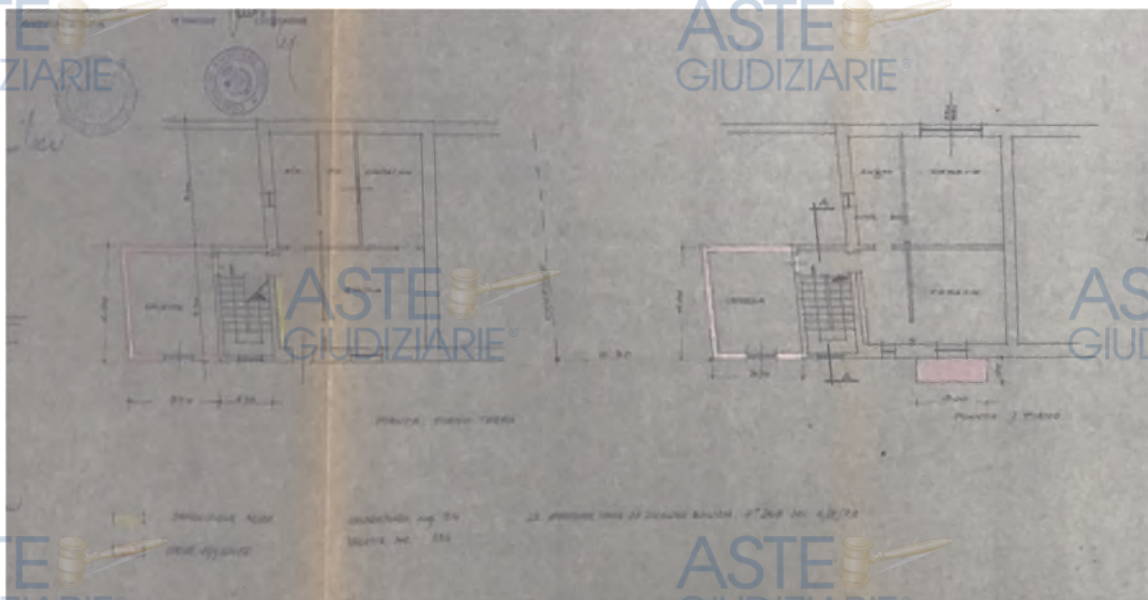
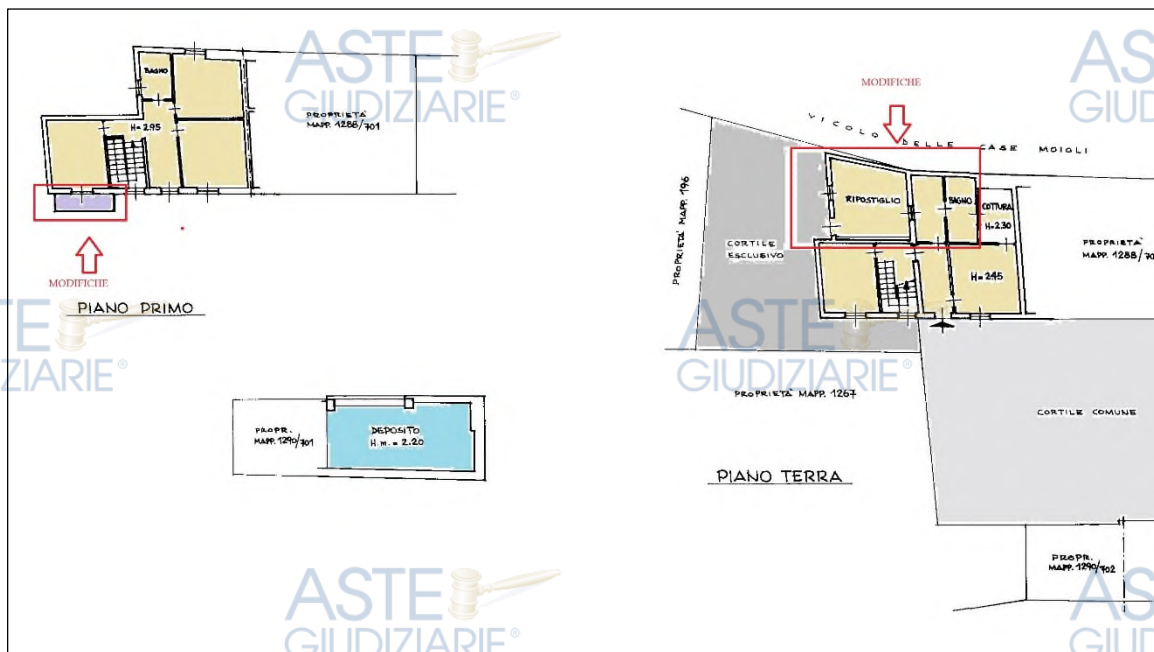
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi
Esistenza carri ponte

NO
NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 81
Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**di cui al corpo **O - autorimessa (1290/704)**

Autorimessa di 41 mq catastali al piano terrato del corpo separato posto oltre al cortile, in fronte alla residenza: l'accesso è a fianco dell'ingresso strada, tramite portone a doppio battente in lamiera verniciata. La superficie della unità è a battuto; le pareti e la copertura, voltata, sono in muratura. Pur in condizioni di trascurata manutenzione, non presenta evidenti criticità all'esame visivo.

Superficie complessiva di circa mq **41,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6 civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, tutti fuori terra.

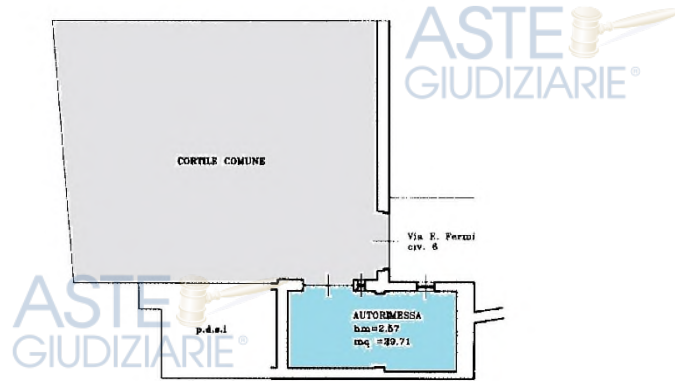
Stato di manutenzione generale: trascurato**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità è in trascurate condizioni generali di manutenzione, ma presenta un ordinario livello di finiture e impiantistica per l'epoca di costruzione.**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: a volta condizioni: normali
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi coibentazione: assenti condizioni: da ispezionare
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura coibentazione: assente rivestimento: tinteggiatura condizioni: da mantenere

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Non rinvenute certificazioni
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	No
<i>Stato impianto</i>	
<i>Potenza nominale</i>	
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	
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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

distribuzione interna

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

esterno autorimessa

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Interno autorimessa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Descrizione: **terreno [T]** di cui al corpo **P – terreno (1267)**

Terreno contermini al fabbricato residenziale, posto a quota rilevata rispetto a questo, con accesso da scala dal cortile comune. Destinato a prato, manutenzione normale.

Superficie complessiva di circa mq **470,00**

il terreno risulta di forma pressoché trapezoidale con orografia di acclività pianeggiante

Tessitura prevalente non disponibile analisi di dettaglio

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

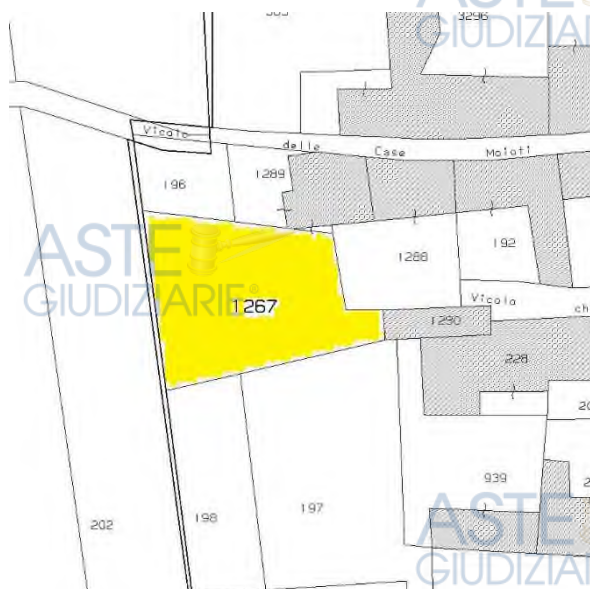
Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Normale



3. PRATICHE EDILIZIE**Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Enrico Fermi 6****Numero pratica: Edificazione ante 1967****Numero pratica: 248/73**

Intestazione: Sig.ra OMISSIS

Tipo pratica: Licenza costruzione

Per lavori: Ampliamento fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione del OMISSIS

Rilascio del OMISSIS prot. OMISSIS Reg. Costr. OMISSIS

Varianti successive: Autorizzazione edilizia del OMISSIS

Abitabilità/agibilità non rinvenuta

Dati precedenti relativi ai corpi: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).**Autorimessa [C6] sita in via Enrico Fermi 6****Numero pratica: Edificazione ante 1967****Dati precedenti relativi ai corpi:** O - autorimessa (1290/704).**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).****Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Enrico Fermi 6**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano terra: diversa distribuzione della zona bagno, che occupa anche parte del vano classificato come "aia" in Licenza; edificazione di un vano ripostiglio in aderenza al vano scala e alla saletta. Piano primo: diversa posizione del balcone sul prospetto sud.

Regolarizzabili mediante: PDC in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Realizzazione di: diversa distribuzione interna zona bagno; ampliamento della profondità del fabbricato, al piano, per verosimile realizzazione di vano ripostiglio in lato ovest (vano ripostiglio non rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Variante del 1974); diversa posizione balcone.

Oneri di regolarizzazione	
PDC in sanatoria per interni e balcone	€ 5.000,00
(PDC) demolizione vano ripostiglio	€ 15.000,00
Totale oneri: € 20.000,00	

Note: da analisi della scheda di PGT associata al corpo, è prescritto rilievo geometrico ai fini di una ristrutturazione edilizia volta alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti con vincolo di non superamento della volumetria esistente. I costi sono computati considerando il deposito di un solo PDC parte a sanatoria (interni/balcone) parte a demolizione (vano ripostiglio). Il PDC andrà sottoscritto da tutti i Proprietari.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: O - autorimessa (1290/704).

Autorimessa [C6] sita in via Enrico Fermi 6

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

Identificativo corpo: P – terreno (1267).

Terreno [T] sito in via Enrico Fermi 6

Non sono presenti corpi di fabbrica insistenti sulla unità, pertanto si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Enrico Fermi 6

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 9 del 18/06/2013
Ambito:	Nuclei di Antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 44 e Scheda Azione n. 8, con prescrizioni specifiche di: rilievo geometrico, ristrutturazione edilizia volta alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti con rispetto della volumetria esistente - RIT
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, ambientale (ex L. 42/04 art. 157)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Richiamo al vincolo ambientale e alla Scheda Azione n. 8 PGT
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: O - autorimessa (1290/704).

Autorimessa [C6] sita in via Enrico Fermi 6

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 9 del 18/06/2013
Ambito:	Nuclei di Antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 e Scheda Azione n. 8, con prescrizioni specifiche di: rilievo geometrico, ristrutturazione edilizia volta alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti con rispetto della volumetria esistente - RIC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, ambientale (ex L. 42/04 art. 157)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Richiamo al vincolo ambientale e alla Scheda Azione n. 8 PGT
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: P – terreno (1267).

Terreno [T] sito in via Enrico Fermi 6

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 9 del 18/06/2013
Ambito:	Ambito di valore agronomico - agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 71-72
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, ambientale (ex L. 42/04 art. 157)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Enrico Fermi 6

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione zona bagno e diversa posizione balcone rispetto alla Autorizzazione in variante.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione

Oneri di regolarizzazione	
<i>Variazione scheda</i>	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Variazione catastale a seguire pratica di sanatoria descritta alla Sezione Edilizia.

Identificativo corpo: O - autorimessa (1290/704).

Autorimessa [C6] sita in via Enrico Fermi 6

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

Identificativo corpo: P – terreno (1267).

Terreno [T] sito in via Enrico Fermi 6

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: Sig.ri OMISSIS, CF OMISSIS; OMISSIS, CF OMISSIS; OMISSIS, CF OMISSIS; **proprietario/i dal 24/05/2018 ad oggi.**

In forza di denuncia di successione in morte di OMISSIS, deceduta il OMISSIS, registrata a OMISSIS il 21/05/2019 ai nn. OMISSIS; trascritta a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS. Nota di trascrizione all'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità. Note: Proprietà per la quota di 1/3 ciascuno.

Titolare/Proprietario: Sig.ra OMISSIS, CF OMISSIS; **proprietario/i da ante ventennio al 24/05/2018 .**

In forza di Testamento in morte di OMISSIS il OMISSIS, registrata a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS; trascritta a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS – testamento per notaio dr. OMISSIS pubblicato il OMISSIS rep. OMISSIS. Nota di trascrizione all'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Sì, accettazione espressa di eredità di OMISSIS da parte degli eredi OMISSIS trascritta in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Note: Proprietà per la quota intera.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì: I titoli sono antecedenti il ventennio.

Dati precedenti relativi ai corpi: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706), O - autorimessa (1290/704), P – terreno (1267).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice del Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 414.084,12; Importo capitale: € 391.084,12; iscritta il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Contratto di comodato ad uso abitativo a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: contratto comodato del 06/06/2022 registrato a OMISSIS in data OMISSIS al n. OMISSIS serie OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS Numero OMISSIS trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706),

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS s.r.l. contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice del Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 414.084,12; Importo capitale: € 391.084,12; iscritta il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS
Numero OMISSIS trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento del OMISSIS
Numero OMISSIS trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

O - autorimessa (1290/704), P – terreno (1267).

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Enrico Fermi 6

Verifica positiva, nulla da segnalare.

Identificativo corpo: O - autorimessa (1290/704).

Autorimessa [C6] sita in via Enrico Fermi 6

Verifica positiva, nulla da segnalare.

Identificativo corpo: P – terreno (1267).

Terreno [T] sito in via Enrico Fermi 6

Verifica positiva, nulla da segnalare.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Enrico Fermi 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: condominio non costituito.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): quota indivisa

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI – Accessibile e adattabile la residenza. NO – non accessibile il deposito in corpo separato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Verifica positiva, nulla da segnalare.

Avvertenze ulteriori: Al deposito in corpo separato si accede attraverso restante porzione del livello in proprietà a terzi esclusi dalla procedura: a oggi, l'accesso al piano si realizza con precarie condizioni di sicurezza mediante scala esterna in appoggio al fronte. Si rimanda ai precedenti capitoli per le questioni di regolarità.

Identificativo corpo: O - autorimessa (1290/704).

Autorimessa [C6] sita in via Enrico Fermi 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: condominio non costituito.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): quota indivisa

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI – Accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Verifica positiva, nulla da segnalare.

Avvertenze ulteriori: Verifica positiva, nulla da segnalare. In prima analisi.

Identificativo corpo: P – terreno (1267).

Terreno [T] sito in via Enrico Fermi 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: condominio non costituito.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): quota indivisa

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – accesso con scala dal cortile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Verifica positiva, nulla da segnalare.

Avvertenze ulteriori: Verifica positiva, nulla da segnalare.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo SEL sulla base degli elaborati grafici UTC autorizzati e catastali. Verifiche eseguite a campione in fase di sopralluogo con puntatore laser.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ambienti principali P. T-1	superf. esterna lorda	150,00	1,00	150,00
ripostiglio P.T.	superf. esterna lorda	19,00	0,50	9,50
deposito in corpo separato	superf. esterna lorda	38,00	0,10	3,80
cortile esclusivo	superf. esterna lorda	80,00	0,10	8,00
		287,00		171,30

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

Identificativo corpo: O - autorimessa (1290/704).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo SEL sulla base degli elaborati grafici UTC autorizzati e catastali. Verifiche eseguite a campione in fase di sopralluogo con puntatore laser.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	superf. esterna lorda	41,00	1,00	41,00
		41,00		41,00

Identificativo corpo: P – terreno (1267).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo SEL sulla base degli elaborati grafici catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno	superf. esterna lorda	470,00	1,00	470,00
		470,00		470,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Enrico Fermi 6

Occupato da OMISSIS (figlia dei debitori) e dai suoi familiari, in forza di contratto di comodato d'uso gratuito registrato il OMISSIS.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Opponibilità a terzi: SI

Identificativo corpo: O - autorimessa (1290/704).

Autorimessa [C6] sita in via Enrico Fermi 6

Occupato dalla figlia dei debitori e dai suoi familiari, in assenza di formalità.

Identificativo corpo: P – terreno (1267).

Terreno [T] sito in via Enrico Fermi 6

Occupato dalla figlia dei debitori e dai suoi familiari, in assenza di formalità.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

sintetica comparativa parametrica (semplificata)

12.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale territorio di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio Tecnico Comune di Ambivere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. 2021;

Portali specializzati

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): appartamenti semi-recenti €/mc 700,00-1.100,00.

12.3 Valutazione corpi:**N - residenza (1289/701 graffato 1290/706).****Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Enrico Fermi 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza	171,30	€ 700,00	€ 119.910,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 119.910,00
Valore corpo arrotondato			€ 120.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero arrotondato			€ 120.000,00
Valore complessivo diritto e quota arrotondato			€ 40.000,00

O - autorimessa (1290/704).**Autorimessa [C6] sita in via Enrico Fermi 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	41,00	€ 400,00	€ 16.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.400,00
Valore corpo arrotondato			€ 16.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero arrotondato			€ 16.500,00
Valore complessivo diritto e quota arrotondato			€ 5.500,00

P – terreno (1267).**Terreno [T] sito in via Enrico Fermi 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	470,00	€ 10,00	€ 4.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.700,00
Valore corpo arrotondato			€ 4.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero arrotondato			€ 4.800,00
Valore complessivo diritto e quota arrotondato			€ 1.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale arrotondato	Valore diritto e quota arrotondato
N - residenza (1289/701 grafato 1290/706)	Abitazione di tipo economico [A3]	171,30	€ 120.000,00	€ 40.000,00
O - autorimessa (1290/704)	Autorimessa [C6]	41,00	€ 16.500,00	€ 5.500,00
P – terreno (1267)	Terreno [T]	470,00	€ 4.800,00	€ 1.600,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, comprese demolizioni:	€ 25.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 111.000,00
Valore diritto e quota (1/3)	€ 37.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 111.000,00
---	--------------

12.6 Regime fiscale della vendita

vendita da privato (imposte: registro 9%; ipotecaria fissa 50,00 €; catastale fissa 50,00 €)

12-02-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Barbara Ratti Carrara