Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

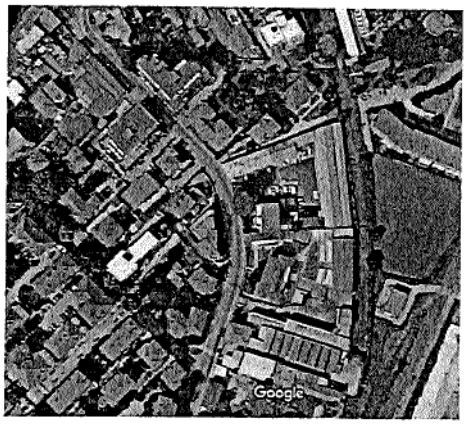
promossa da: **Dobank Spa**

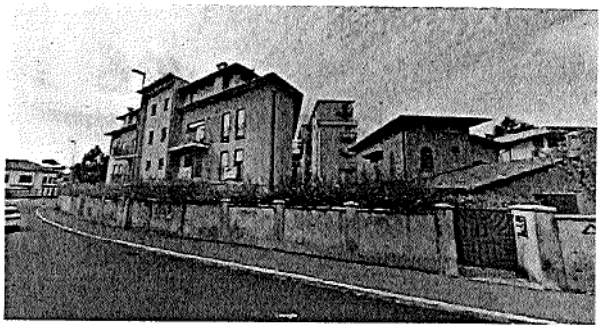
contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **839/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-11-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELENA GELATO**





RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 09
Errata Corrige del 25.02.2019
PALAZZINA sub 747 - 753 - 723

Esperto alla stima: Geom. Fulvio Agazzi
Codice fiscale: GZZFLV61E08A794Q
Studio in: via Bianzana 68 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 360671
Fax: 035 360671
Email: info@studiotecnicoagazzi.eu
Pec: fulvio.agazzi@geopec.it

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e7550537e6125ea900f33c586796a8d

Il delegato alla Vendita Avv. Alessandra GELMINI, in data odierna segnalava al Perito Stimatore il semplice errore di scrittura riscontrato nel documento agli atti datato 20.09.2018.
In pari data definiva con Egr. Sig. Giudice Dott.ssa E. Gelato le modalità di correzione della parte di documento interessata dall'errore e limitata al solo Lotto n. 9.

Pertanto il presente documento costituisce Errata Corrige del Lotto 09 dell'originario elaborato peritale datato 20.09.2018.

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e7550537e6125ea900f33c586798a8d

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e7550537e6125ea900f33c586796a8d

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione **Borgo Santa Caterina - San Fermo**
via Fratelli Bronzetti n. 7

Lotto: 09 - PALAZZINA sub 747 - 753 - 723

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Unità residenziale a piano secondo

Quota e tipologia del diritto
1/1 [redacted] **- Piena proprietà** Cod. Fiscale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 32, particella 3040, subalterno 747, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano 2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5, superficie 80, rendita € 787,60
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39046.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso orario affaccio su beni comuni, affaccio su via F.lli Bronzetti, sub 750 BCNC, sub 746,

Identificativo corpo: B - SUB 753 CANTINA PIANO INTERRATO.

Cantina [CN] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Locale cantina a piano interrato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **ena proprietà** Cod. Fiscale [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione [redacted] oglio 32, particella 3040, subalterno 753, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 8 m2, superficie 9, rendita € 38,42
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39052.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e75505537e6125eaa900f33c586796a8d

del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 752, sub 750 BCNC, sub 754, terrapieno

Identificativo corpo: C - SUB 723 BOX.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Box doppia lunghezza a piano interrato

Quota e tipologia del diritto
1/1 d[redacted] Piena proprietà Cod. Fiscal[redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione[redacted], foglio 32, particella 3040, subalterno 723, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 m2, superficie 27, rendita € 67,14
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39030.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 707 BCNC, sub 722, sub 725, sub 726, sub 724

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Lotto 02 (Palazzina) è costituito da corpo di fabbrica edificato a 4 piani fuori terra oltre ad un piano Interrato. L'edifico è in adiacenza al fabbricato (Villetta) costituente il Lotto 01. L'accesso a piano terra del Lotto 01 avviene in modo distinto rispetto al Lotto 01. Le porzioni del Lotto 02 site a piano Interrato hanno accessi (carrale e pedonale) comuni ai corpi facenti parte del Lotto 01.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: CENTRO URBANO (Dotazione completa di servizi ed attività commerci)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Borgo Santa Caterina.
Attrazioni storiche: Città Alta.
Principali collegamenti pubblici: URBANO ATB 100 metri, TRAM TEB 300 metri

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e75505537e6125ea900f33c586796a8d

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa residenziale posta a piano secondo di 4 fuori terra.
Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da scale anche da impianto di elevazione
Ingresso a giorno nell'ampio salone con adiacente cucina abitabile.
Il disimpegno della zona notte distribuisce due camere da letto e due bagni.
Due balconi, lato Nord ed Est completano l'unità.

Superficie complessiva di circa mq **86,91**
E' posto al piano: 2
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 747; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Impianti:

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e7550537e6125ea900f33c586796a8d

Citofonico	tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	30 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e7550537e6125ea900f33c588798a8d

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al corpo **B - SUB 753 CANTINA PIANO INTERRATO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso locale deposito posta a piano interrato. Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da scale anche da impianto di elevazione.

Superficie complessiva di circa mq **6,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 753; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali — materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni — tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna — materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico — tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e7550537e6125ea900f33c586798a8d

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **C - SUB 723 BOX**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso autorimessa posta a piano interrato.
Ingresso da corsello comune di accesso e manovra, sub 707

Superficie complessiva di circa mq **1,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 723; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e7550537e6125ea900f33c586798a8d

Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e7550537e6125ea900f33c586796a8d

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 753 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 723 BOX

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Fine lavori ed agibilità: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e7550537e6125ea900f33c586796a8d

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 753 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 723 BOX

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e7550537e6125ea900f33c586796a8d

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Note generali sulla conformità: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 753 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 723 BOX

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e7550537e6125ea900f33c586798a8d

Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà Cod. Fisca[redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 32, particella 3040, subalterno 747, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano 2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5, superficie 80, rendita € 787,60
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39046.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso orario affaccio su beni comuni, affaccio su via F.lli Bronzetti, sub 750 BCNC, sub 746,
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - SUB 753 CANTINA PIANO INTERRATO.
Cantina [CN] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà Cod. Fiscale [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione [redacted] foglio 32, particella 3040, subalterno 753, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 8 m2, superficie 9, rendita € 38,42
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39052.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 752, sub 750 BCNC, sub 754, terrapieno
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - SUB 723 BOX.
Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e7550537e6125ea900f33c586796a8d

Quota e tipologia del diritto
1/1 d[redacted]iena proprietà Cod. Fiscale[redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:[redacted] foglio 32, particella 3040, subalterno 723, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 m2, superficie 27, rendita € 67,14
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39030.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 707 BCNC, sub 722, sub 725, sub 726, sub 724
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:[redacted] dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Frassoldati, in data 09/12/1988, ai nn. 123805/7252; trascritto a BERGAMO, in data 24/12/1988, ai nn. 35475/25173.
Titolare/Proprietario:[redacted] al 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cesare Carnazzi, in data 17/03/2005, ai nn. 87510/10231; trascritto a BERGAMO, in data 26/03/2005, ai nn. 15909/10799.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Titolare/Proprietario:[redacted] al 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Frassoldati, in data 09/12/1988, ai nn. 123805/7252; trascritto a BERGAMO, in data 24/12/1988, ai nn. 35475/25173.
Titolare/Proprietario:[redacted] al 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cesare Carnazzi, in data 17/03/2005, ai nn. 87510/10231; trascritto a BERGAMO, in data 26/03/2005, ai nn. 15909/10799.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 753 CANTINA PIANO INTERRATO

Titolare/Proprietario:[redacted] al 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Frassoldati, in data 09/12/1988, ai nn. 123805/7252; trascritto a BERGAMO, in data 24/12/1988, ai nn. 35475/25173.
Titolare/Proprietario:[redacted] al 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cesare Carnazzi, in data 17/03/2005, ai nn. 87510/10231;

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a7550537e6125ea900f33c586796a8d

trascritto a BERGAMO, in data 26/03/2005, ai nn. 15909/10799.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 723 BOX

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Roma S.p.A. contro [redacted] Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. Filippo CALARCO in data 05/07/2005 ai nn. 30349/5100; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/07/2005 ai nn. 40878/10426; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Roma S.p.A. contro [redacted]; Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. Filippo CALARCO in data 27/10/2006 ai nn. 34080/6725; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/2006 ai nn. 75615/18559; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Dobank Spa contro [redacted] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Bergamo in data 31/07/2017 ai nn. 8399 iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/09/2017 ai nn. 41893/28137.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Roma S.p.A. contro [redacted] Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. Filippo CALARCO in data [redacted]/2005 ai nn. 30349/5100; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/07/2005 ai nn. 40878/10426; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Roma S.p.A. contro [redacted] Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. Filippo CALARCO in data 27/10/2006 ai nn. 34080/6725; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/2006 ai nn. 75615/18559; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Dobank Spa contro [redacted] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Bergamo in data 31/07/2017 ai nn. 8399 iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/09/2017 ai nn. 41893/28137.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 753 CANTINA PIANO INTERRATO

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Roma S.p.A. contro [redacted] Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. Filippo CALARCO in data 05/07/2005 ai nn. 30349/5100; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/07/2005 ai nn. 40878/10426; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Roma S.p.A. contro [redacted] Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. Filippo CALARCO in data 27/10/2006 ai nn. 34080/6725; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/2006 ai nn. 75615/18559; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e7550537e6125aa900f33c586796a8d

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Dobank Spa contro [redacted] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Bergamo in data 31/07/2017 ai nn. 8399 iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/09/2017 ai nn. 41893/28137.
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 723 BOX

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: B - SUB 753 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: C - SUB 723 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - SUB 753 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e75505537e6125ea900f33c586796a8d

Identificativo corpo: C - SUB 723 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Secondo	sup lorda di pavimento	77,50	1,00	77,50
Balconi	sup lorda di pavimento	9,41	0,25	2,35
		86,91		**79,85**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e75505376125ea900f33c586796a8d

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: B - SUB 753 CANTINA PIANO INTERRATO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Interrato	sup lorda di pavimento	6,00	0,10	0,60
		6,00		**0,60**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: C - SUB 723 BOX

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e7550537e6125ea900f33c586796a8d

immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX	volume reale	1,00	1,00	1,00
		1,00		**1,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'accorpamento dei beni (abitazione + cantina + autorimessa) ha lo scopo di creare un pacchetto tipico delle compravendite immobiliari in ambito residenziale. La scelta oltre che offrire un prodotto più classico evita che ipotetici acquirenti acquistino solo corpi di basso costo (es. box) lasciando poi le abitazioni sprovviste di autorimessa. In relazione alle specifiche e particolari condizioni di carenza di parcheggi in sede stradale, ciò potrebbe generare serie difficoltà alla vendita della sola abitazione.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.1603262008212354 4Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e7550537e6125ea900f33c586798a8d

Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: B - SUB 753 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: C - SUB 723 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Aspetto economico e criterio di stima
Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:
1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione.
La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;
2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e7550537e8125ea900f33c586796a8d

effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;
3) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Bergamo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona
Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Valore casa - Osservatorio immobiliare 2017 - Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia.
Associazione Progetto Bergamo;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni civili da 1300 a 1800 €/m2;
Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO. Abitazione di tipo civile [A2]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.760,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano Secondo	77,50	€ 1.600,00	€ 124.000,00
Balconi	2,35	€ 1.600,00	€ 3.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.760,00
Valore corpo			€ 127.760,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.760,00

B - SUB 753 CANTINA PIANO INTERRATO. Cantina [CN]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 960,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano Interrato	0,60	€ 1.600,00	€ 960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 960
Valore corpo			€ 960,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 960,00

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e7550537e6125ea900f33c586796a8d

C - SUB 723 BOX. Garage o autorimessa [G]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
BOX	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.000,00
Valore corpo			€ 30.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO	Abitazione di tipo civile [A2]	79,85	€ 127.760,00	€ 127.760,00
B - SUB 753 CANTINA PIANO INTERRATO	Cantina [CN]	0,60	€ 960,00	€ 960,00
C - SUB 723 BOX	Garage o autorimessa [G]	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%) € 23.808,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 133.412,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 133.000,00**

Bergamo 25 febbraio 2019

L'Esperto alla stima
Geom. Fulvio Agazzi

Firmato Da: AGAZZI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e7550537e6125ea900f33c586796a8d

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

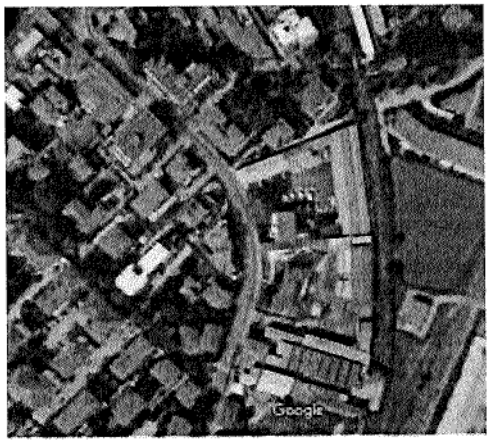
promossa da: **OMISSIS**

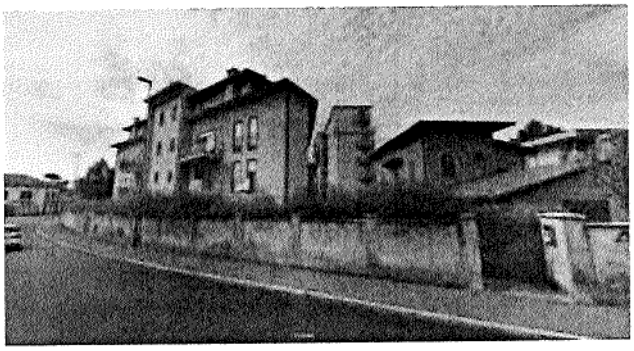
contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **839/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-11-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELENA GELATO**





RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti
01 - PORZIONE DI VILLETTA
02 - AREA A CIELO APERTO
03 - PALAZZINA sub 739 - 719 – 756
04 - PALAZZINA sub 740 - 758 – 720
05 - PALAZZINA sub 741 - 759 - 721
06 - PALAZZINA sub 743 - 757
07 - PALAZZINA sub 744 - 755 – 717
08 - PALAZZINA sub 746 - 754 – 715
09 - PALAZZINA sub 747 - 754 – 723
10 - PALAZZINA sub 748 - 752 – 712
11 - PALAZZINA sub 749 - 726 – 724
12 - PALAZZINA sub 710

Esperto alla stima: Geom. Fulvio Agazzi
Studio in: via Bianzana 68 - 24124 Bergamo **Telefono:** 035 360 671 – **Fax:** 035 360 671
E Mail: info@studiotecnicoagazzi.eu **Pec:** fulvio.agazzi@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Informazioni sulla procedura

Giudice: Dott.ssa ELENA GELATO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-11-2018 ore 09:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

2. Informazioni C.T.U.

Esperto alla stima: Geom. Fulvio Agazzi
Data nomina: 10-01-2018
Data giuramento: 14-02-2018
Data sopralluogo: 26-06-2018
Cronologia operazioni peritali: Nella giornata del 14-02-2018 il sottoscritto C.T.U., avanti il cancelliere, prestava il giuramento di rito e sottoscriveva il verbale di accettazione, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza, fissata per il 20-07-2018, per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.
Stante difficoltà riscontrate nell'esperimento delle operazioni peritali relative ad: accesso beni, raccolta documentazioni catastali ed edilizie / urbanistiche, anomalie tra proprietà indicate negli atti di vendita e delimitazione delle stesse sui luoghi; in data 29-05-2018 inoltrava all'ill.mo G.E. Dott.sa E. GELATO istanza di proroga del termine per deposito elaborati peritali.
In data 01-06-2018, riceveva dalla Cancelleria del Tribunale autorizzazione di proroga concessa dal G.E. con differimento dell'udienza al 30-11-2018 e quindi con nuovo termine sino al 30-10-2018 per il deposito degli elaborati peritali.
Di seguito la cronologia dettagliata delle operazioni peritali:
12-03-2018 invio PEC a debitore per invito 01 accesso beni
12-03-2018 deposito istanza accesso atti Comune di Bergamo
27-03-2018 primo accesso ai beni - Esito negativo
29-03-2018 invio RAR a debitore per invito 02 accesso beni
13-04-2018 primo accesso beni PARZIALE
13-04-2018 invio PEC a debitore presentazione documentazione contratti locazione
19-03-2018 ricezione contratto locazione
23-04-2018 secondo, ultimo e conclusivo accesso beni

3. Dati Catastali

Bene: via Fratelli Bronzetti n. 7 - Borgo Santa Caterina - San Fermo - Bergamo (BG) - 24124

Lotto: 01 - PORZIONE DI VILLETTA

Identificativo corpo: A - SUB 711 UNITA' ABITATIVA CON PERTINENZE
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 711, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1-T-1-2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 9,5, superficie 274, rendita € 1496,43

Lotto: 02 - AREA A CIELO APERTO

Identificativo corpo: A - SUB 738 AREA A CIELO APERTO
Categoria: Terreno [T]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 738, comune Bergamo, categoria F/1, superficie 50

Lotto: 03 - PALAZZINA sub 739 - 719 - 756

Identificativo corpo: A - SUB 739 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 739, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano T, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5, superficie 100, rendita € 866,36

Identificativo corpo: B - SUB 756 CANTINA PIANO INTERRATO
Categoria: Cantina [CN]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 756, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 m2, superficie 6, rendita € 24,02

Identificativo corpo: C - SUB 719 BOX
Categoria: Garage o autorimessa [G]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 719, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 m2, superficie 26, rendita € 64,45

Lotto: 04 - PALAZZINA sub 740 - 758 - 720

Identificativo corpo: A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 740, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano T, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5, superficie 93, rendita € 866,36

Identificativo corpo: B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO
Categoria: Cantina [CN]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 758, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 m2, superficie 6, rendita € 24,02

Identificativo corpo: C - SUB 720 BOX
Categoria: Garage o autorimessa [G]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 720, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 m2, superficie 27, rendita € 67,14

Lotto: 05 - PALAZZINA sub 741 - 759 - 721

Identificativo corpo: A - SUB 741 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 741, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano T, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5, superficie 85, rendita € 866,36

Identificativo corpo: B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO
Categoria: Cantina [CN]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 758, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 m2, superficie 5, rendita € 24,02

Identificativo corpo: C - SUB 721 BOX
Categoria: Garage o autorimessa [G]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 721, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 m2, superficie 28,

rendita € 69,83

Lotto: 06 - PALAZZINA sub 743 - 757

Identificativo corpo: A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 743, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano 1, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5, superficie 89, rendita € 866,36

Identificativo corpo: B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO
Categoria: Cantina [CN]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 757, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 7 m2, superficie 8, rendita € 33,62

Lotto: 07 - PALAZZINA sub 744 - 755 - 717

Identificativo corpo: A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 744, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano T, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5, superficie 80, rendita € 787,60

Identificativo corpo: B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO
Categoria: Cantina [CN]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 755, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 6 m2, superficie 7, rendita € 28,82

Identificativo corpo: C - SUB 717 BOX
Categoria: Garage o autorimessa [G]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 717, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 m2, superficie 17, rendita € 40,28

Lotto: 08 - PALAZZINA sub 746 - 754 - 715

Identificativo corpo: A - SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 746, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano 2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5, superficie 88, rendita € 866,36

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO
Categoria: Cantina [CN]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 754, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 6 m2, superficie 8, rendita € 28,82

Identificativo corpo: C - SUB 715 BOX
Categoria: Garage o autorimessa [G]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 715, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 m2, superficie 17, rendita € 40,28

Lotto: 09 - PALAZZINA sub 747 - 754 - 723

Identificativo corpo: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 747, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano 2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5, superficie 80, rendita € 787,60

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO
Categoria: Cantina [CN]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 753, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 8 m2, superficie 9, rendita € 38,42

Identificativo corpo: C - SUB 723 BOX
Categoria: Garage o autorimessa [G]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 723, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 m2, superficie 27, rendita € 67,14

Lotto: 10 - PALAZZINA sub 748 - 752 - 712

Identificativo corpo: A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZO
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 748, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano 2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5.5, superficie 97, rendita € 866.36

Identificativo corpo: B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO
Categoria: Cantina [CN]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 752, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 10 m2, superficie 11, rendita € 48.38

Identificativo corpo: C - SUB 712 BOX
Categoria: Garage o autorimessa [G]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 712, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 m2, superficie 16, rendita € 37.60

Lotto: 11 - PALAZZINA sub 749 - 726 - 724

Identificativo corpo: A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZO
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 749, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano 2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5.5, superficie 92, rendita € 866.36

Identificativo corpo: B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO
Categoria: Cantina [CN]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 726, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 8 m2, superficie 10, rendita € 38,42

Identificativo corpo: C - SUB 724 BOX
Categoria: Garage o autorimessa [G]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 724, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 m2, superficie 27, rendita € 64.45

Lotto: 12 - PALAZZINA sub 710

Identificativo corpo: C - SUB 710 BOX
Categoria: Garage o autorimessa [G]
Dati Catastali: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 710, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 m2, superficie 28, rendita € 67.14

4. Stato di possesso

Bene: via Fratelli Bronzetti n. 7 - Borgo Santa Caterina - San Fermo - Bergamo (BG) - 24124

Lotto: 01 - PORZIONE DI VILLETTA

Identificativo corpo: A - SUB 711 UNITA' ABITATIVA CON PERTINENZE
Possesso: Libero

Lotto: 02 - AREA A CIELO APERTO

Identificativo corpo: A - SUB 738 AREA A CIELO APERTO
Possesso: Occupato da Proprietario U.I.U sub 702 NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Lotto: 03 - PALAZZINA sub 739 - 719 - 756

Identificativo corpo: A - SUB 739 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: B - SUB 756 CANTINA PIANO INTERRATO
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021

Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: C - SUB 719 BOX
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente

Lotto: 04 - PALAZZINA sub 740 - 758 - 720

Identificativo corpo: A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: C - SUB 720 BOX
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Lotto: 05 - PALAZZINA sub 741 - 759 - 721

Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: C - SUB 721 BOX
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Lotto: 06 - PALAZZINA sub 743 - 757

Identificativo corpo: A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Lotto: 07 - PALAZZINA sub 744 - 755 - 717

Identificativo corpo: A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: C - SUB 717 BOX
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Lotto: 08 - PALAZZINA sub 746 - 754 - 715

Identificativo corpo: A - SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò

nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: C - SUB 715 BOX
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Lotto: 09 - PALAZZINA sub 747 - 754 - 723

Identificativo corpo: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: C - SUB 723 BOX
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Lotto: 10 - PALAZZINA sub 748 - 752 - 712

Identificativo corpo: A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZO
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: C - SUB 712 BOX
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Lotto: 11 - PALAZZINA sub 749 - 726 - 724

Identificativo corpo: A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZO
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: C - SUB 724 BOX
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Lotto: 12 - PALAZZINA sub 710

Identificativo corpo: C - SUB 710 BOX
Possesso:
Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

5. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Fratelli Bronzetti n. 7 - Borgo Santa Caterina - San Fermo - Bergamo (BG) - 24124

Lotto: 01 - PORZIONE DI VILLETTA

Identificativo corpo: A - SUB 711 UNITA' ABITATIVA CON PERTINENZE
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 02 - AREA A CIELO APERTO

Identificativo corpo: A - SUB 738 AREA A CIELO APERTO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 03 - PALAZZINA sub 739 - 719 - 756

Identificativo corpo: A - SUB 739 APPARTAMENTO PIANO TERRA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: B - SUB 756 CANTINA PIANO INTERRATO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: C - SUB 719 BOX
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 04 - PALAZZINA sub 740 - 758 - 720

Identificativo corpo: A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: C - SUB 720 BOX
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 05 - PALAZZINA sub 741 - 759 - 721

Identificativo corpo: A - SUB 741 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: C - SUB 721 BOX
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 06 - PALAZZINA sub 743 - 757

Identificativo corpo: A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 07 - PALAZZINA sub 744 - 755 - 717

Identificativo corpo: A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: C - SUB 717 BOX
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 08 - PALAZZINA sub 746 - 754 - 715

Identificativo corpo: A - SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: C - SUB 715 BOX
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 09 - PALAZZINA sub 747 - 754 - 723

Identificativo corpo: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: C - SUB 723 BOX
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 10 - PALAZZINA sub 748 - 752 - 712

Identificativo corpo: A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: C - SUB 712 BOX
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 11 - PALAZZINA sub 749 - 726 - 724

Identificativo corpo: A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: C - SUB 724 BOX
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 12 - PALAZZINA sub 710

Identificativo corpo: C - SUB 710 BOX
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

6. Creditori Iscritti

Bene: via Fratelli Bronzetti n. 7 - Borgo Santa Caterina - San Fermo - Bergamo (BG) - 24124

Lotto: 01 - PORZIONE DI VILLETTA

Identificativo corpo: A - SUB 711 UNITA' ABITATIVA CON PERTINENZE
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Lotto: 02 - AREA A CIELO APERTO

Identificativo corpo: A - SUB 738 AREA A CIELO APERTO
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Lotto: 03 - PALAZZINA sub 739 - 719 - 756

Identificativo corpo: A - SUB 739 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Identificativo corpo: B - SUB 756 CANTINA PIANO INTERRATO
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Identificativo corpo: C - SUB 719 BOX
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Lotto: 04 - PALAZZINA sub 740 - 758 - 720

Identificativo corpo: A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Identificativo corpo: B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Identificativo corpo: C - SUB 720 BOX
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Lotto: 05 - PALAZZINA sub 741 - 759 - 721

Identificativo corpo: A - SUB 741 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Identificativo corpo: B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Identificativo corpo: C - SUB 721 BOX
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Lotto: 06 - PALAZZINA sub 743 - 757

Identificativo corpo: A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Identificativo corpo: B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Lotto: 07 - PALAZZINA sub 744 - 755 - 717

Identificativo corpo: A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Identificativo corpo: B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Identificativo corpo: C - SUB 717 BOX
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Lotto: 08 - PALAZZINA sub 746 - 754 - 715

Identificativo corpo: A - SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Identificativo corpo: C - SUB 715 BOX
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Lotto: 09 - PALAZZINA sub 747 - 754 - 723

Identificativo corpo: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Identificativo corpo: C - SUB 723 BOX
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Lotto: 10 - PALAZZINA sub 748 - 752 - 712

Identificativo corpo: A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZO
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Identificativo corpo: B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Identificativo corpo: C - SUB 712 BOX
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Lotto: 11 - PALAZZINA sub 749 - 726 - 724

Identificativo corpo: A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZO
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Identificativo corpo: B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Identificativo corpo: C - SUB 724 BOX
Creditori Iscritti: OMISSIS,

Lotto: 12 - PALAZZINA sub 710

Identificativo corpo: C - SUB 710 BOX
Creditori Iscritti: OMISSIS,

reditoriiscritti_sub1_sub1_sub1;block=end]

7. Comproprietari non esecutati

Beni: via Fratelli Bronzetti n. 7 - Borgo Santa Caterina - San Fermo - Bergamo (BG) - 24124

Lotto: 01 - PORZIONE DI VILLETTA

Identificativo corpo: A - SUB 711 UNITA' ABITATIVA CON PERTINENZE

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 02 - AREA A CIELO APERTO

Identificativo corpo: A - SUB 738 AREA A CIELO APERTO

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 03 - PALAZZINA sub 739 - 719 - 756

Identificativo corpo: A - SUB 739 APPARTAMENTO PIANO TERRA

Comproprietari: Nessuno
Identificativo corpo: B - SUB 756 CANTINA PIANO INTERRATO

Comproprietari: Nessuno
Identificativo corpo: C - SUB 719 BOX

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 04 - PALAZZINA sub 740 - 758 - 720

Identificativo corpo: A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERRA

Comproprietari: Nessuno
Identificativo corpo: B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO

Comproprietari: Nessuno
Identificativo corpo: C - SUB 720 BOX

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 05 - PALAZZINA sub 741 - 759 - 721

Identificativo corpo: A - SUB 741 APPARTAMENTO PIANO TERRA

Comproprietari: Nessuno
Identificativo corpo: B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO

Comproprietari: Nessuno
Identificativo corpo: C - SUB 721 BOX

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 06 - PALAZZINA sub 743 - 757

Identificativo corpo: A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Comproprietari: Nessuno
Identificativo corpo: B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 07 - PALAZZINA sub 744 - 755 - 717

Identificativo corpo: A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Comproprietari: Nessuno
Identificativo corpo: B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO

Comproprietari: Nessuno
Identificativo corpo: C - SUB 717 BOX

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 08 - PALAZZINA sub 746 - 754 - 715

Identificativo corpo: A - SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Comproprietari: Nessuno
Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO

Comproprietari: Nessuno
Identificativo corpo: C - SUB 715 BOX

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 09 - PALAZZINA sub 747 - 754 - 723

Identificativo corpo: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Comproprietari: Nessuno
Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO

Comproprietari: Nessuno
Identificativo corpo: C - SUB 723 BOX

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 10 - PALAZZINA sub 748 - 752 - 712

Identificativo corpo: A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZO

Comproprietari: Nessuno
Identificativo corpo: B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO

Comproprietari: Nessuno
Identificativo corpo: C - SUB 712 BOX

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 11 - PALAZZINA sub 749 - 726 - 724

Identificativo corpo: A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZO

Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO

Comproprietari: Nessuno
Identificativo corpo: C - SUB 724 BOX

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 12 - PALAZZINA sub 710

Identificativo corpo: C - SUB 710 BOX

Comproprietari: Nessuno

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Fratelli Bronzetti n. 7 - Borgo Santa Caterina - San Fermo - Bergamo (BG) - 24124

Lotto: 01 - PORZIONE DI VILLETTA

Identificativo corpo: A - SUB 711 UNITA' ABITATIVA CON PERTINENZE
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 02 - AREA A CIELO APERTO

Identificativo corpo: A - SUB 738 AREA A CIELO APERTO
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 03 - PALAZZINA sub 739 - 719 - 756

Identificativo corpo: A - SUB 739 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: B - SUB 756 CANTINA PIANO INTERRATO
Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: C - SUB 719 BOX
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 04 - PALAZZINA sub 740 - 758 - 720

Identificativo corpo: A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO
Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: C - SUB 720 BOX
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 05 - PALAZZINA sub 741 - 759 - 721

Identificativo corpo: A - SUB 741 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO
Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: C - SUB 721 BOX
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 06 - PALAZZINA sub 743 - 757

Identificativo corpo: A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 07 - PALAZZINA sub 744 - 755 - 717

Identificativo corpo: A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO
Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: C - SUB 717 BOX
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 08 - PALAZZINA sub 746 - 754 - 715

Identificativo corpo: A - SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO
Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: C - SUB 715 BOX
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 09 - PALAZZINA sub 747 - 754 - 723

Identificativo corpo: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO
Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: C - SUB 723 BOX
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 10 - PALAZZINA sub 748 - 752 - 712

Identificativo corpo: A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZO
Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO
Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: C - SUB 712 BOX
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 11 - PALAZZINA sub 749 - 726 - 724

Identificativo corpo: A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZO
Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO
Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: C - SUB 724 BOX
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 12 - PALAZZINA sub 710

Identificativo corpo: C - SUB 710 BOX
Continuità delle trascrizioni: SI

9. Prezzo

Bene: via Fratelli Bronzetti n. 7 - Borgo Santa Caterina - San Fermo - Bergamo (BG) - 24124

Lotto: 01 - PORZIONE DI VILLETTA
Prezzo da libero: € 700.000,00
Prezzo da occupato: € 700.000,00

Lotto: 02 - AREA A CIELO APERTO
Prezzo da libero: € 12.000,00
Prezzo da occupato: € 12.000,00

Lotto: 03 - PALAZZINA sub 739 - 719 - 756
Prezzo da libero: € 163.000,00
Prezzo da occupato: € 163.000,00

Lotto: 04 - PALAZZINA sub 740 - 758 - 720
Prezzo da libero: € 155.000,00
Prezzo da occupato: € 155.000,00

Lotto: 05 - PALAZZINA sub 741 - 759 - 721
Prezzo da libero: € 149.000,00
Prezzo da occupato: € 149.000,00

Lotto: 06 - PALAZZINA sub 743 - 757
Prezzo da libero: € 107.000,00
Prezzo da occupato: € 107.000,00

Lotto: 07 - PALAZZINA sub 744 - 755 - 717
Prezzo da libero: € 127.000,00
Prezzo da occupato: € 127.000,00

Lotto: 08 - PALAZZINA sub 746 - 754 - 715
Prezzo da libero: € 139.000,00
Prezzo da occupato: € 139.000,00

Lotto: 09 - PALAZZINA sub 747 - 754 - 723
Prezzo da libero: € 133.000,00
Prezzo da occupato: € 133.000,00

Lotto: 10 - PALAZZINA sub 748 - 752 - 712
Prezzo da libero: € 138.000,00
Prezzo da occupato: € 138.000,00

Lotto: 11 - PALAZZINA sub 749 - 726 - 724
Prezzo da libero: € 139.500,00
Prezzo da occupato: € 138.500,00

Lotto: 12 - PALAZZINA sub 710
Prezzo da libero: € 28.000,00
Prezzo da occupato: € 28.000,00

Beni in **Bergamo (BG)**
Località **Borgo Santa Caterina - San Fermo**
via Fratelli Bronzetti n. 7

Lotto: 01 - PORZIONE DI VILLETTA

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - SUB 711 UNITA' ABITATIVA CON PERTINENZE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Unità residenziale in villa con finiture di pregio distribuita su quattro livelli, dotata di impianto di elevazione ad uso esclusivo.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 711, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1-T-1-2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 9,5, superficie 274, rendita € 1496,43
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39018.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4226.1/2009) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario Mappale 4400, mappale 3040 sub 702, sub 738, sub 709, sub 737, sub 704

2 DESCRIZIONE
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Lotto 01 (Porzione di Villetta) è costituito da corpo di fabbrica edificato a due piani fuori terra oltre ad un piano Interrato. L'edifico è in adiacenza al fabbricato (Palazzina) costituente il Lotto 02. L'accesso a piano terra del corpo A del Lotto 01 avviene in distacco dalla via F.lli Bronzetti, in modo parzialmente autonomo e comunque non attraverso l'accesso delle unità del Lotto 02. Le porzioni del Lotto 01 hanno anche accesso (carrale e pedonale), a piano interrato, in comune ai corpi facenti parte del Lotto 02.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: CENTRO URBANO (Dotazione completa di servizi ed attività commerci)

Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Borgo Santa Caterina.
Attrazioni storiche: Città Alta.
Principali collegamenti pubblici: URBANO ATB 100 metri, TRAM TEB 300 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

SUB 711 UNITA' ABITATIVA CON PERTINENZE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa residenziale con particolari elementi di pregio, distribuita su tre livelli.
A piano terra un camminamento pedonale, comune ad altre u.i.u, d'ingresso dalla via F.lli Bronzetti, adduce all'area a cielo aperto di proprietà esclusiva dove trovasi la porta d'accesso.
Al piano terra un ampio atrio distribuisce il corpo scala e l'impianto ascensore.
A piano interrato trovasi spazi accessori all'abitazione (cantina, taverna, etc) con connessione diretta verso il corsello dei box comune a tutto il complesso edilizio (tutti i Lotti).
A piano primo si trovano ampi spazi d'abitazione per la zona giorno: cucina, soggiorno, due bagni e ripostiglio.
A piano secondo si trovano gli spazi della zona notte: tre camere da letto ed un bagno.
In lato Nord e Sud dei piani primo e secondo sono presenti balconi e terrazzi.

Superficie complessiva di circa mq **471,00**
E' posto al piano: S1-T-1-2
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 711; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80-3.00-2.50
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare NON è mai stata abitata

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Scale	tipologia: **a rampa unica** materiale: **marmo** ubicazione: **interna** condizioni: **ottime**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **ottime**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **marmo** condizioni: **ottime**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **ottime**

Impianti:

Ascensore	tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **ottime** conformità: **con certificato di collaudo**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Varie:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa residenziale con particolari elementi di pregio, distribuita su quattro livelli. A piano terra un camminamento pedonale, comune ad altre u.i.u, d'ingresso dalla via F.lli Bronzetti, adduce all'area a cielo aperto di proprietà esclusiva dove trovasi la porta d'accesso. Al piano un ampio disimpegno distribuisce il corpo scala e l'impianto ascensore. A piano interrato trovasi spazi accessori all'abitazione (cantina, taverna, etc) con connessione diretta verso il corsello dei box comune a tutto il complesso edilizio (Lotto 01 e Lotto 02) A piano primo si trovano ampi spazi d'abitazione per la zona giorno: cucina, soggiorno, due bagni e ripostiglio; A piano secondo si trovano gli spazi della zona notte: tre camere da letto ed un bagno. In lato Nord e Sud dei piani primo e secondo sono presenti balconi e terrazzi. I materiali di finitura sono di pregio, gli spazi sono ampi e nell'insieme trattasi di abitazione ampia ed esclusiva. Al piano seminterrato risultano presenti tracce di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare di altra proprietà. Lo stesso dicasi per limitate zone del soffitto costituente la copertura del piano terzo ed ultimo.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	30 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 13
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)
Per lavori: Ristrutturazione edificio esistente con ampliamento
Oggetto: Ristrutturazione fabbricato esistente
Presentazione in data 02/03/2005 al n. di prot. 1236

Numero pratica: 1116
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)
Per lavori: Variante 01
Oggetto: Ristrutturazione fabbricato esistente
Presentazione in data 13/07/2005 al n. di prot. 4296
Abitabilità/agibilità in data 21/10/2005 al n. di prot. 7145

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Fine lavori ed agibilità non presenti
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia IN QUANTO.
L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,70 m2/m2
Rapporto di copertura:	0,30
Altezza massima ammessa:	3 piani
Volume massimo ammesso:	1090 m3
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A - SUB 711 UNITA' ABITATIVA CON PERTINENZE.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 711, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1-T-1-2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 9,5, superficie 274, rendita € 1496,43
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39018.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4226.1/2009) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario Mappale 4400, mappale 3040 sub 702, sub 738, sub 709, sub 737, sub 704

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 711 UNITA' ABITATIVA CON PERTINENZE

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - SUB 711 UNITA' ABITATIVA CON PERTINENZE
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - SUB 711 UNITA' ABITATIVA CON PERTINENZE
Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali di sgombero ed accessori piano seminterrato	sup lorda di pavimento	171,00	0,70	119,70
Piano Terra	sup lorda di pavimento	29,00	1,00	29,00
Giardino Piano Terra	sup lorda di pavimento	50,00	0,10	5,00
Piano Primo	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
Balconi Piano Primo	sup lorda di pavimento	22,00	0,25	5,50
Piano Secondo	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00
		471,00 m2		**358,20 m2**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2700

Valore di mercato max (€/mq): 3100

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non risulta economicamente vantaggioso la divisione dei beni

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Aspetto economico e criterio di stima

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:

1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione.

La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;

2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;

3) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Bergamo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione Valore casa - Osservatorio immobiliare 2017 - Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia.
Associazione Progetto Bergamo;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): VENDITA Residenziale 2'700,0

Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

A - SUB 711 UNITA' ABITATIVA CON PERTINENZE. Abitazione di tipo civile [A2]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 859.680,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Locali di sgombero ed accessori piano seminterrato	119,70	€ 2.400,00	€ 287.280,00
Piano Terra	29,00	€ 2.400,00	€ 69.600,00
Giardino Piano Terra	5,00	€ 2.400,00	€ 12.000,00
Piano Primo	105,00	€ 2.400,00	€ 252.000,00
Balconi Piano Primo	5,50	€ 2.400,00	€ 13.200,00
Piano Secondo	94,00	€ 2.400,00	€ 225.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 859.680,00
Valore corpo	€ 859.680,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 859.680,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 859.680,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - SUB 711 UNITA' ABITATIVA CON PERTINENZE	Abitazione di tipo civile [A2]	358,20	€ 859.680,00	€ 859.680,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 18%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 156.902,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1'500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 703.437,60**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 700.000,00**

Beni in **Bergamo (BG)**
Località **Borgo Santa Caterina - San Fermo**
via Fratelli Bronzetti n. 7

Lotto: 02 - AREA A CIELO APERTO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - SUB 738 AREA A CIELO APERTO.

Terreno [T] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Area a cielo aperto identificata NCEU adiacente Abitazione in villa sub 702

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 738, comune Bergamo, categoria F/1, superficie 50
Derivante da: Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39037.1/2014) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE- AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 702, sub 709, sub 711

2 DESCRIZIONE
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Lotto 01 (Villetta) è costituito da corpo di fabbrica edificato a due piani fuori terra oltre ad un piano Interrato. L'edifico è in adiacenza al fabbricato (Palazzina) costituente il Lotto 02. L'accesso a piano terra dei corpi A e B del Lotto 01 avviene in modo autonomo rispetto alle unità del Lotto 02. Le porzioni del Lotto 01 site a piano Interrato hanno accessi (carrale e pedonale) comuni ai corpi facenti parte del Lotto 02.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: CENTRO URBANO (Dotazione completa di servizi ed attività commerci)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Borgo Santa Caterina.
Attrazioni storiche: Città Alta.
Principali collegamenti pubblici: URBANO ATB 100 metri, TRAM TEB 300 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al corpo **A - SUB 738 AREA A CIELO APERTO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare identificata a NCEU come area urbana (F/1) senza rendita catastale

Superficie complessiva di circa mq **50,00**
E' posto al piano: T
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 738;
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è utilizzati dai proprietari del confinante immobile identificato a NCEU con il sub 702

Varie:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare identificata a NCEU come area urbana (F/1) senza rendita catastale

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 13
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, nÂ° 154)
Per lavori: Ristrutturazione edificio esistente con ampliamento
Oggetto: Ristrutturazione fabbricato esistente
Presentazione in data 02/03/2005 al n. di prot. 1236

Numero pratica: 1116
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, nÂ° 154)
Per lavori: Variante 01
Oggetto: Ristrutturazione fabbricato esistente
Presentazione in data 13/07/2005 al n. di prot. 4296
Abitabilità/agibilità in data 21/10/2005 al n. di prot. 7145

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Terreno [T] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Terreno [T] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A - SUB 738 AREA A CIELO APERTO.
Terreno [T] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 738, comune Bergamo, categoria F/1, superficie 50
Derivante da: Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39037.1/2014) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE- AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 702, sub 709, sub 711

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di ; Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di ; Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 738 AREA A CIELO APERTO

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - SUB 738 AREA A CIELO APERTO
Terreno [T] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - SUB 738 AREA A CIELO APERTO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di

appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Giardino Piano Terra	sup lorda di pavimento	50,00	0,10	5,00
		50,00		**5,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2700

Valore di mercato max (€/mq): 3100

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non risulta economicamente vantaggioso la divisione dei beni

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Proprietario U.I.U sub 702 NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO
Note: Il bene costituisce di fatto porzione di aree a cielo aperto poste all'intorno dell'abitazione identificata al sub 702 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO). Il confine Nord del bene sub 738 coincide con il muro dell'abitazione sub 702. Alcune porte finestre dell'abitazione sub 702 poste nel muro / confine hanno accesso esclusivamente al bene oggetto di stima. I proprietari dell'U.I.U sub 702 si sono resi conto di non avere titolo di proprietà sul bene sub 738 sino all'evidenza segnalata dal CTU in sede di sopralluogo. Il bene risulta intestato al debitore causa un presumibile errore di scrittura dell'atto di compravendita conseguente ad un frazionamento catastale immediatamente antecedente la stipula dell'atto stesso.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Aspetto economico e criterio di stima

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:
1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione.
La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;
2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;
3) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Bergamo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona
Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Valore casa - Osservatorio immobiliare 2017 - Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia.
Associazione Progetto Bergamo;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Ville e villini da 2700 a 3100 €/m2;
Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

A - SUB 738 AREA A CIELO APERTO. Terreno [T]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Giardino Piano Terra	5,00	€ 2.400,00	€ 12.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.000,00

Valore corpo	€ 12.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - SUB 738 AREA A CIELO APERTO	Terreno [T]	5,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 12.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 12.000,00**

Beni in **Bergamo (BG)**
Località **Borgo Santa Caterina - San Fermo**
via Fratelli Bronzetti n. 7

Lotto: 03 - PALAZZINA sub 739 - 719 - 756

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: A - SUB 739 APPARTAMENTO PIANO TERRA.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in : Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Unità residenziale a piano terra con giardino esclusivo

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 739, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano T, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5, superficie 100, rendita € 866,36
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39038.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 740, sub 750 BCNC via F.lli Bronzetti, sub 707 BCNC

Identificativo corpo: B - SUB 756 CANTINA PIANO INTERRATO.

Cantina [CN] sito in : Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Locale cantina a piano interrato
Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà -** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 756, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 m2, superficie 6, rendita € 24,02
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39055.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 757, TERRAPIENO, sub 755, sub 750 BCNC

Identificativo corpo: C - SUB 719 BOX.

Garage o autorimessa [G] sito in : Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Box doppia lunghezza a piano interrato
Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà -** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 719, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 m2, superficie 26, rendita € 64,45
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39026.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 707 BCNC, sub 750 BCNC, sub 720

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Lotto 02 (Palazzina) è costituito da corpo di fabbrica edificato a 4 piani fuori terra oltre ad un piano Interrato. L'edifico è in adiacenza al fabbricato (Villetta) costituente il Lotto 01. L'accesso a piano terra del Lotto 01 avviene in modo distinto rispetto al Lotto 01.
Le porzioni del Lotto 02 site a piano Interrato hanno accessi (carrale e pedonale) comuni ai corpi facenti parte del Lotto 01.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: CENTRO URBANO (Dotazione completa di servizi ed attività commerci)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Borgo Santa Caterina.
Attrazioni storiche: Città Alta.
Principali collegamenti pubblici: URBANO ATB 100 metri, TRAM TEB 300 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - SUB 739 APPARTAMENTO PIANO TERR**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa residenziale posta a piano terra di 4 fuori terra, con area esterna (giardino) di proprietà esclusiva.
Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da scale anche da impianto di elevazione
Ingresso a giorno nell'ampio salone con adiacente cucina abitabile.
Il disimpegno della zona notte distribuisce due camere da letto e due bagni.

Superficie complessiva di circa mq **171,00**
E' posto al piano: T
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 739; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	30 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al corpo **B - SUB 756 CANTINA PIANO INTERRATO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso locale deposito posta a piano interrato. Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da scale anche da impianto di elevazione.

Superficie complessiva di circa mq **5,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 756; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **C - SUB 719 BOX**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso autorimessa posta a piano interrato.
Ingresso da corsello comune di accesso e manovra, sub 707

E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 719; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali — materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni — tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pavim. Interna — materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 739 APPARTAMENTO PIANO TERRA

Cantina [CN] sito in : **Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 756 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in : **Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 719 BOX

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti.
Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Fine lavori ed agibilità: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi. Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi:
A – B e C - SUB 739 – 719 e 756 – Appartamento Piano terra – Cantina e Box

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA

Dati precedenti relativi ai corpi:

A – B e C - SUB 739 – 719 e 756 – Appartamento Piano terra – Cantina e Box

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A - SUB 739 APPARTAMENTO PIANO TERRA.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in : Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 739, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano T, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5, superficie 100, rendita € 866,36
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39038.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 740, sub 750 BCNC via F.lli Bronzetti, sub 707 BCNC

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - SUB 756 CANTINA PIANO INTERRATO.
Cantina [CN] sito in : Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 756, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 m2, superficie 6, rendita € 24,02
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39055.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)

Confini: Da Nord in senso Orario sub 757, TERRAPIENO, SUB 755, sub 750 BCNC

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - SUB 719 BOX.
Garage o autorimessa [G] sito in : Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 719, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 m2, superficie 26, rendita € 64,45
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39026.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 707 BCNC, sub 750 BCNC, sub 720

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 739 APPARTAMENTO PIANO TERRA

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 756 CANTINA PIANO INTERRATO

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 719 BOX

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 739 APPARTAMENTO PIANO TERRA

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 756 CANTINA PIANO INTERRATO

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 719 BOX

8. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

Identificativo corpo: A - SUB 739 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: B - SUB 756 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: C - SUB 719 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:
Identificativo corpo: A - SUB 739 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - SUB 756 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - SUB 719 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - SUB 739 APPARTAMENTO PIANO TERRA

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Terra	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
Giardino Piano Terra	sup lorda di pavimento	81,00	0,15	12,15
		171,00		**102,15**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: B - SUB 756 CANTINA PIANO INTERRATO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Interrato	sup lorda di pavimento	5,00	0,10	0,50
		5,00		**0,50**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: C - SUB 719 BOX

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX	A corpo	1,00	1,00	1,00
		1,00		**1,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Valore di mercato max (€/mq): 2400

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'accorpamento dei beni (abitazione + cantina + autorimessa) ha lo scopo di creare un pacchetto tipico delle compravendite immobiliari in ambito residenziale.
La scelta oltre che offrire un prodotto più classico evita che ipotetici acquirenti acquistino solo corpi di basso costo (es. box) lasciando poi le abitazioni sprovviste di autorimessa.
In relazione alle specifiche e particolari condizioni di carenza di parcheggi in sede stradale, ciò potrebbe generare serie difficoltà alla vendita della sola abitazione.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - SUB 739 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: B - SUB 756 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come verificato con conteggi esposti nel documento allegato alla presente

Identificativo corpo: C - SUB 719 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come verificato con conteggi esposti nel documento allegato alla presente

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Aspetto economico e criterio di stima

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:

1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione.

La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;

2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;

3) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Bergamo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona
Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Valore casa - Osservatorio immobiliare 2017 - Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia.
Associazione Progetto Bergamo;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni civili da 1300 a 1800 €/m2;
Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

A - SUB 739 APPARTAMENTO PIANO TERRA. Abitazione di tipo civile [A2]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 163.440,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano Terra	90,00	€ 1.600,00	€ 144.000,0
Giardino Piano Terra	12,15	€ 1.600,00	€ 19.440,0
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 163.440,00
Valore corpo			€ 163.440,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 163.440,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 163.440,00

B - SUB 756 CANTINA PIANO INTERRATO. Cantina [CN]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 800,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano Interrato	0,50	€ 1.600,00	€ 800,0

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 800,00
Valore corpo	€ 800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 800,00

C - SUB 719 BOX. Garage o autorimessa [G]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
BOX	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,0

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 30.000,00
Valore corpo	€ 30.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 30.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 30.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - SUB 739 APPARTAMENTO PIANO TERRA	Abitazione di tipo civile [A2]	102,15	€ 163.440,00	€ 163.440,00
B - SUB 756 CANTINA PIANO INTERRATO	Cantina [CN]	0,50	€ 800,00	€ 800,00
C - SUB 719 BOX	Garage o autorimessa [G]	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 29.136,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 163.604,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 163.000,00**

Beni in **Bergamo (BG)**
Località**Borgo Santa Caterina - San Fermo**
via Fratelli Bronzetti n. 7

Lotto: 04 - PALAZZINA sub 740 - 758 - 720

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERRA.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in : Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Unità residenziale a piano terra con giardino esclusivo

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 740, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano T, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5, superficie 93, rendita € 866,36
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39039.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 737, sub 709 BCNC, sub 741, sub 750 BCNC, sub 739, affaccio su sub 707 BCNC

Identificativo corpo: B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO.

Cantina [CN] sito in : Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Locale cantina a piano interrato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 758, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 m2, superficie 6, rendita € 24,02
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39057.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 750 BCNC, sub 757, sub 750 BCNC, sub 759

Identificativo corpo: C - SUB 720 BOX.

Garage o autorimessa [G] sito in : Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Box doppia lunghezza a piano interrato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 720, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 m2, superficie 27, rendita € 67,14
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39027.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 707 BCNC, sub 720, sub 750 BCNC, sub 721

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Lotto 02 (Palazzina) è costituito da corpo di fabbrica edificato a 4 piani fuori terra oltre ad un piano Interrato. L'edifico è in adiacenza al fabbricato (Villetta) costituente il Lotto 01. L'accesso a piano terra del Lotto 01 avviene in modo distinto rispetto al Lotto 01. Le porzioni del Lotto 02 site a piano Interrato hanno accessi (carrale e pedonale) comuni ai corpi facenti parte del Lotto 01.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: CENTRO URBANO (Dotazione completa di servizi ed attività commerci)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Borgo Santa Caterina.
Attrazioni storiche: Città Alta.
Principali collegamenti pubblici: URBANO ATB 100 metri, TRAM TEB 300 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERR**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa residenziale posta a piano terra di 4 fuori terra, con area esterna (giardino) di proprietà esclusiva.
Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da impianto di elevazione

Ingresso a giorno nell'ampio salone.
Disimpegno notte inb lato nord con accesso a due camere e bagno.
Dal soggiorno in lato Ovest disimpegno cucina e WC.

Superficie complessiva di circa mq **158,00**
E' posto al piano: T
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 740; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	30 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al corpo **B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso locale deposito posta a piano interrato.

Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da scale anche da impianto di elevazione.

Superficie complessiva di circa mq **5,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 758; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **C - SUB 720 BOX**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso autorimessa posta a piano interrato.
Ingresso da corsello comune di accesso e manovra, sub 707

E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 720; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali — materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni — tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pavim. Interna — materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in : **Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERRA

Cantina [CN] sito in : **Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in : **Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 720 BOX

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Fine lavori ed agibilità: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERRA

Cantina [CN] sito in **: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 720 BOX

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERRA

Cantina [CN] sito in **: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Note generali sulla conformità: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 720 BOX

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERRA.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in : Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 740, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano T, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5, superficie 93, rendita € 866,36
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39039.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 737, sub 709 BCNC, sub 741, sub 750 BCNC, sub 739, affaccio su sub 707 BCNC
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO.

Cantina [CN] sito in : Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 758, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 m2, superficie 6, rendita € 24,02
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39057.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 750 BCNC, sub 757, sub 750 BCNC, sub 750
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - SUB 720 BOX.
Garage o autorimessa [G] sito in : Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 720, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 m2, superficie 27, rendita € 67,14
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39027.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 707 BCNC, sub 720, sub 750 BCNC, sub 721

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERRA

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 720 BOX

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERRA

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 720 BOX

8. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**
Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: C - SUB 720 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - SUB 720 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERRA

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Terra	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
Giardino Piano Terra	sup lorda di pavimento	73,00	0,15	10,95
		158,00		**95,95**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Interrato	sup lorda di pavimento	5,00	0,10	0,50
		5,00		**0,50**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: C - SUB 720 BOX

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX	volume reale	1,00	1,00	1,00
		1,00		**1,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'accorpamento dei beni (abitazione + cantina + autorimessa) ha lo scopo di creare un pacchetto tipico delle compravendite immobiliari in ambito residenziale. La scelta oltre che offrire un prodotto più classico evita che ipotetici acquirenti acquistino solo corpi di basso costo (es. box) lasciando poi le abitazioni sprovviste di autorimessa. In relazione alle specifiche e particolari condizioni di carenza di parcheggi in sede stradale, ciò potrebbe generare serie difficoltà alla vendita della sola abitazione.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022

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

Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022

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

Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come verificato con conteggi esposti nel documento allegato alla presente

Identificativo corpo: C - SUB 720 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022

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

Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come verificato con conteggi esposti nel documento allegato alla presente

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Aspetto economico e criterio di stima
Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:
1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di

valutazione.
La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;
2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;
3) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Bergamo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona
Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Valore casa - Osservatorio immobiliare 2017 - Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia.
Associazione Progetto Bergamo;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni civili da 1300 a 1800 €/m2;
Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERRA. Abitazione di tipo civile [A2]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 153.520,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano Terra	85,00	€ 1.600,00	€ 136.000,00
Giardino Piano Terra	10,95	€ 1.600,00	€ 17.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 153.520,00
Valore corpo			€ 153.520,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 153.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 153.520,00

B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO. Cantina [CN]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 800,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*

Piano Interrato	0,50	€ 1.600,00	€ 800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 800,00
Valore corpo	€ 800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 800,00

C - SUB 720 BOX. Garage o autorimessa [G]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
BOX	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 30.000,00
Valore corpo	€ 30.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 30.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 30.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - SUB 740 APPARTAMENTO PIANO TERRA	Abitazione di tipo civile [A2]	95,95	€ 153.520,00	€ 153.520,00
B - SUB 758 CANTINA PIANO INTERRATO	Cantina [CN]	0,50	€ 800,00	€ 800,00
C - SUB 720 BOX	Garage o autorimessa [G]	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%)	€ 27.648,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 155.172,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 155.000,00**

Beni in **Bergamo (BG)**
Località**Borgo Santa Caterina - San Fermo**
via Fratelli Bronzetti n. 7

Lotto: 05 - PALAZZINA sub 741 - 759 - 721

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: A - SUB 741 APPARTAMENTO PIANO TERRA.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in : Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Unità residenziale a piano terra con giardino esclusivo

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 741, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano T, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5, superficie 85, rendita € 866,36
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39039.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso orario sub 709 BCNC, via F.lli Bronzetti, sub 750 BCNC, sub 740

Identificativo corpo: B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO.

Cantina [CN] sito in : Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Locale cantina a piano interrato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 758, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 m2, superficie 5, rendita € 24,02
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39058.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 750 BCNC, sub 758, sub 750 BCNC, sub 735

Identificativo corpo: C - SUB 721 BOX.

Garage o autorimessa [G] sito in : Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Box doppia lunghezza a piano interrato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 721, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 m2, superficie 28, rendita € 69,83
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39028.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 707 BCNC, sub 720, sub 750 BCNC, sub 722

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Lotto 02 (Palazzina) è costituito da corpo di fabbrica edificato a 4 piani fuori terra oltre ad un piano Interrato. L'edifico è in adiacenza al fabbricato (Villetta) costituente il Lotto 01. L'accesso a piano terra del Lotto 01 avviene in modo distinto rispetto al Lotto 01. Le porzioni del Lotto 02 site a piano Interrato hanno accessi (carrale e pedonale) comuni ai corpi facenti parte del Lotto 01.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: CENTRO URBANO (Dotazione completa di servizi ed attività commerci)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Borgo Santa Caterina.
Attrazioni storiche: Città Alta.
Principali collegamenti pubblici: URBANO ATB 100 metri, TRAM TEB 300 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - SUB 741 APPARTAMENTO PIANO TERR**
Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa residenziale posta a piano terra di 4 fuori terra, con area esterna (giardino) di proprietà esclusiva.
Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da scale anche da impianto

di elevazione
Ingresso a giorno nell'ampio salone con adiacente cucina abitabile.
Il disimpegno della zona notte distribuisce due camere da letto e due bagni.

Superficie complessiva di circa mq **177,00**
E' posto al piano: T
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 741; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive
Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	30 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al corpo **B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso locale deposito posta a piano interrato. Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da scale anche da impianto di elevazione.

Superficie complessiva di circa mq **5,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 759; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive
Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **C - SUB 721 BOX**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso autorimessa posta a piano interrato.
Ingresso da corsello comune di accesso e manovra, sub 707

E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 721; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in : **Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 741 APPARTAMENTO PIANO TERRA

Cantina [CN] sito in : **Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in : **Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 721 BOX

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in : **Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Fine lavori ed agibilità: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 741 APPARTAMENTO PIANO TERRA

Cantina [CN] sito in : **Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in : **Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 721 BOX

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in : **Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità

Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 741 APPARTAMENTO PIANO TERRA

Cantina [CN] sito in : **Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Note generali sulla conformità: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in : **Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 721 BOX

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A - SUB 741 APPARTAMENTO PIANO TERRA.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in : Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 741, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano T, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5, superficie 85, rendita € 866,36
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39039.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso orario sub 709 BCNC, via F.lli Bronzetti, sub 750 BCNC, sub 740

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO.
Cantina [CN] sito in : Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 758, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 m2, superficie 5, rendita € 24,02
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39058.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)

Confini: Da Nord in senso Orario sub 750 BCNC, sub 758, sub 750 BCNC, sub 735

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - SUB 721 BOX.
Garage o autorimessa [G] sito in : Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 721, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 m2, superficie 28, rendita € 69,83
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39028.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 707 BCNC, sub 720, sub 750 BCNC, sub 722

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 741 APPARTAMENTO PIANO TERRA

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 721 BOX

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 741 APPARTAMENTO PIANO TERRA

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO .IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 721 BOX

8. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

Identificativo corpo: A - SUB 741 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: C - SUB 721 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - SUB 741 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - SUB 721 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - SUB 741 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Terra	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
Giardino Piano Terra	sup lorda di pavimento	100,00	0,15	15,00
		177,00		**92,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO
Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Interrato	sup lorda di pavimento	5,00	0,10	0,50
		5,00		**0,50**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: C - SUB 721 BOX
Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente

BOX	volume reale	1,00	1,00	1,00
		1,00		**1,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'accorpamento dei beni (abitazione + cantina + autorimessa) ha lo scopo di creare un pacchetto tipico delle compravendite immobiliari in ambito residenziale. La scelta oltre che offrire un prodotto più classico evita che ipotetici acquirenti acquistino solo corpi di basso costo (es. box) lasciando poi le abitazioni sprovviste di autorimessa. In relazione alle specifiche e particolari condizioni di carenza di parcheggi in sede stradale, ciò potrebbe generare serie difficoltà alla vendita della sola abitazione.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - SUB 741 APPARTAMENTO PIANO TERRA
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Possesso:
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Possesso:
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza

28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: C - SUB 721 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Possesso:
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Aspetto economico e criterio di stima
Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:
1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione.
La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;
2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;
3) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona
Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Valore casa - Osservatorio immobiliare 2017 - Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia.
Associazione Progetto Bergamo;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni civili da 1300 a 1800 €/m2;
Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

A - SUB 741 APPARTAMENTO PIANO TERRA. Abitazione di tipo civile [A2]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 147.200,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano Terra	77,00	€ 1.600,00	€ 123.200,00
Giardino Piano Terra	15,00	€ 1.600,00	€ 24.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 147.200,00
Valore corpo	€ 147.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 147.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 147.200,00

B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO. Cantina [CN]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 800,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano Interrato	0,50	€ 1.600,00	€ 800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 800,00
Valore corpo	€ 800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 800,00

C - SUB 721 BOX. Garage o autorimessa [G]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
BOX	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 30.000,00
Valore corpo	€ 30.000,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 30.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 30.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - SUB 741 APPARTAMENTO PIANO TERRA	Abitazione di tipo civile [A2]	92,00	€ 147.200,00	€ 147.200,00
B - SUB 759 CANTINA PIANO INTERRATO	Cantina [CN]	0,50	€ 800,00	€ 800,00
C - SUB 721 BOX	Garage o autorimessa [G]	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 26.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 149.800,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 149.000,00**

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione **Borgo Santa Caterina - San Fermo**
via Fratelli Bronzetti n. 7

Lotto: 06 - PALAZZINA sub 743 - 757

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIMO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Unità residenziale a piano terra con giardino esclusivo

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 743, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano 1, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5, superficie 89, rendita € 866,36
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39042.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso orario sub 744, sub 750 BCNC, sub 742,

Identificativo corpo: B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO.

Cantina [CN] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Locale cantina a piano interrato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 757, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 7 m2, superficie 8, rendita € 33,62
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39056.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 750 BCNC, terrapieno, sub 756, sub 750 BCNC, sub 758

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Lotto 02 (Palazzina) è costituito da corpo di fabbrica edificato a 4 piani fuori terra oltre ad un piano Interrato. L'edifico è in adiacenza al fabbricato (Villetta) costituente il Lotto 01. L'accesso a piano terra del Lotto 01 avviene in modo distinto rispetto al Lotto 01. Le porzioni del Lotto 02 site a piano Interrato hanno accessi (carrale e pedonale) comuni ai corpi facenti parte del Lotto 01.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: CENTRO URBANO (Dotazione completa di servizi ed attività commerci)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Borgo Santa Caterina.
Attrazioni storiche: Città Alta.
Principali collegamenti pubblici: URBANO ATB 100 metri, TRAM TEB 300 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIM**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa residenziale posta a piano primo di 4 fuori terra.
Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da impianto di elevazione
Ingresso a giorno nell'ampio salone.
Disimpegno notte inb lato nord con accesso a due camere e bagno.
Dal soggiorno in lato Ovest disimpegno cucina e WC.

Superficie complessiva di circa mq **86,00**
E' posto al piano: 1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 743; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	30 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al corpo **B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso locale deposito posta a piano interrato. Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da scale anche da impianto di elevazione.

Superficie complessiva di circa mq **5,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 757; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali — materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni — tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Fine lavori ed agibilità: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità

Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Note generali sulla conformità: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIMO.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 743, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano 1, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5, superficie 89, rendita € 866,36
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39042.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso orario sub 744, sub 750 BCNC, sub 742,
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO.
Cantina [CN] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 757, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 7 m2, superficie 8, rendita € 33,62
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39056.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 750 BCNC, terrapieno, sub 756, sub 750 BCNC, sub 758
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIMO

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Terra	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
Balcone	sup lorda di pavimento	9,00	0,25	2,25
		86,00		**79,25**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Interrato	sup lorda di pavimento	7,00	0,10	0,70
		7,00		**0,70**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'accorpamento dei beni (abitazione + cantina + autorimessa) ha lo scopo di creare un pacchetto tipico delle compravendite immobiliari in ambito residenziale. La scelta oltre che offrire un prodotto più classico evita che ipotetici acquirenti acquistino solo corpi di basso costo (es. box) lasciando poi le abitazioni sprovviste di autorimessa. In relazione alle specifiche e particolari condizioni di carenza di parcheggi in sede stradale, ciò potrebbe generare serie difficoltà alla vendita della sola abitazione.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Aspetto economico e criterio di stima
Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:
1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione.
La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;
2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare

scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva; 3) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Bergamo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona
Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Valore casa - Osservatorio immobiliare 2017 - Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia.
Associazione Progetto Bergamo;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni civili da 1300 a 1800 €/m2;
Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIMO. Abitazione di tipo civile [A2]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.800.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano Terra	77,00	€ 1.600,00	€ 123.200,00
Balcone	2,25	€ 1.600,00	€ 3.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 126.800
Valore corpo	€ 126.800
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 126.800
Valore complessivo diritto e quota	€ 126.800

B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO. Cantina [CN]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.120,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano Interrato	0,70	€ 1.600,00	€ 1.120,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.120,00

Valore corpo	€ 1.120,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.120,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.120,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - SUB 743 APPARTAMENTO PIANO PRIMO	Abitazione di tipo civile [A2]	79,25	€ 126.800	€ 126.800
B - SUB 757 CANTINA PIANO INTERRATO	Cantina [CN]	0,50	€ 1.120,00	€ 1.120,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 19.188,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 107.232,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 107.000,00**

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione **Borgo Santa Caterina - San Fermo**
via Fratelli Bronzetti n. 7

Lotto: 07 - PALAZZINA sub 744 - 755 - 717

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIMO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Unità residenziale a piano primo

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 744, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano T, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5, superficie 80, rendita € 787,60
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39043.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso orario affaccio su beni comuni, affaccio su via F.lli Bronzetti, sub 750 BCNC, sub 743,

Identificativo corpo: B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO.

Cantina [CN] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Locale cantina a piano interrato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 755, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 6 m2, superficie 7, rendita € 28,82
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39054.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 756, terrapieno, sub 750 BCNC

Identificativo corpo: C - SUB 717 BOX.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Box a piano interrato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 717, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 m2, superficie 17, rendita € 40,28
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39024.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario terrapieno, sub 718, sub 707 BCNC, sub 716

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Lotto 02 (Palazzina) è costituito da corpo di fabbrica edificato a 4 piani fuori terra oltre ad un piano Interrato. L'edifico è in adiacenza al fabbricato (Villetta) costituente il Lotto 01. L'accesso a piano terra del Lotto 01 avviene in modo distinto rispetto al Lotto 01. Le porzioni del Lotto 02 site a piano Interrato hanno accessi (carrale e pedonale) comuni ai corpi facenti parte del Lotto 01.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: CENTRO URBANO (Dotazione completa di servizi ed attività commerci)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Borgo Santa Caterina.
Attrazioni storiche: Città Alta.
Principali collegamenti pubblici: URBANO ATB 100 metri, TRAM TEB 300 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIM**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa residenziale posta a piano primo di 4 fuori

terra.
Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da scale anche da impianto di elevazione
Ingresso a giorno nell'ampio salone con adiacente cucina abitabile.
Il disimpegno della zona notte distribuisce due camere da letto e due bagni.
Due balconi, lato Nord ed Est completano l'unità.

Superficie complessiva di circa mq **86,00**
E' posto al piano: 1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 744; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive
Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	30 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al corpo **B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso locale deposito posta a piano interrato. Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da scale anche da impianto di elevazione.

Superficie complessiva di circa mq **6,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 755; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali — materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni — tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna — materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico — tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **C - SUB 717 BOX**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso autorimessa posta a piano interrato.
Ingresso da corsello comune di accesso e manovra, sub 707

E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 717; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali — materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni — tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pavim. Interna — materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 717 BOX

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti**

n. 7

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Fine lavori ed agibilità: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 717 BOX

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Note generali sulla conformità: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la	NO

commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 717 BOX

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIMO.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 744, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano T, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5, superficie 80, rendita € 787,60
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39043.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso orario affaccio su beni comuni, affaccio su via F.lli Bronzetti, sub 750 BCNC, sub 743,
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO.
Cantina [CN] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 755, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 6 m2, superficie 7, rendita € 28,82

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39054.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 756, terrapieno, sub 750 BCNC
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - SUB 717 BOX.
Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 717, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 m2, superficie 17, rendita € 40,28
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39024.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario terrapieno, sub 718, sub 707 BCNC, sub 716
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 717 BOX

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIMO

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo

edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 717 BOX

8. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**
Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: C - SUB 717 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - SUB 717 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Primo	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
Balconi	sup lorda di pavimento	9,00	0,25	2,25
		86,00		**79,25**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Interrato	sup lorda di pavimento	6,00	0,10	0,60
		6,00		**0,60**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: C - SUB 717 BOX

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con

l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX	volume reale	1,00	1,00	1,00
		1,00		**1,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'accorpamento dei beni (abitazione + cantina + autorimessa) ha lo scopo di creare un pacchetto tipico delle compravendite immobiliari in ambito residenziale. La scelta oltre che offrire un prodotto più classico evita che ipotetici acquirenti acquistino solo corpi di basso costo (es. box) lasciando poi le abitazioni sprovviste di autorimessa. In relazione alle specifiche e particolari condizioni di carenza di parcheggi in sede stradale, ciò potrebbe generare serie difficoltà alla vendita della sola abitazione.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO

Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: C - SUB 717 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Aspetto economico e criterio di stima
Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:
1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione.
La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;
2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima

prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva; 3) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Bergamo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona
Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Valore casa - Osservatorio immobiliare 2017 - Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia.
Associazione Progetto Bergamo;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni civili da 1300 a 1800 €/m2;
Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIMO. Abitazione di tipo civile [A2]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.800,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano Primo	77,00	€ 1.600,00	€ 123.200,00
Balconi	2,25	€ 1.600,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 126.800,00
Valore corpo			€ 126.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 126.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.800,00

B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO. Cantina [CN]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 960,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano Interrato	0,60	€ 1.600,00	€ 960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 960,00
Valore corpo			€ 960,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 960,00

C - SUB 717 BOX. Garage o autorimessa [G]

Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
BOX	1,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 24.000,00
Valore corpo	€ 24.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 24.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - SUB 744 APPARTAMENTO PIANO PRIMO	Abitazione di tipo civile [A2]	79,25	€ 126.800,00	€ 126.800,00
B - SUB 755 CANTINA PIANO INTERRATO	Cantina [CN]	0,60	€ 960,00	€ 960,00
C - SUB 717 BOX	Garage o autorimessa [G]	1,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 22.764,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 127.496,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 127.000,00**

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione **Borgo Santa Caterina - San Fermo**
via Fratelli Bronzetti n. 7

Lotto: 08 - PALAZZINA sub 746 - 754 - 715

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Unità residenziale a piano secondo

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, foglio 32, particella 3040, subalterno 746, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano 2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5, superficie 88, rendita € 866,36
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39045.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso orario sub 747, sub 750 BCNC, sub 745

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO.

Cantina [CN] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Locale cantina a piano interrato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, foglio 32, particella 3040, subalterno 754, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 6 m2, superficie 8, rendita € 28,82
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39053.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 753, sub 750 BCNC, sub 751, terrapieno

Identificativo corpo: C - SUB 715 BOX.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Box a piano interrato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, foglio 32, particella 3040, subalterno 715, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 m2, superficie 17, rendita € 40,28
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39022.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario terrapieno, sub 716, sub 707 BCNC, sub 714, sub 711

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Lotto 02 (Palazzina) è costituito da corpo di fabbrica edificato a 4 piani fuori terra oltre ad un piano Interrato. L'edifico è in adiacenza al fabbricato (Villetta) costituente il Lotto 01. L'accesso a piano terra del Lotto 01 avviene in modo distinto rispetto al Lotto 01. Le porzioni del Lotto 02 site a piano Interrato hanno accessi (carrale e pedonale) comuni ai corpi facenti parte del Lotto 01.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: CENTRO URBANO (Dotazione completa di servizi ed attività commerci)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Borgo Santa Caterina.
Attrazioni storiche: Città Alta.
Principali collegamenti pubblici: URBANO ATB 100 metri, TRAM TEB 300 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa residenziale posta a piano secondo di 4 fuori terra.

Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da impianto di elevazione
Ingresso a giorno nell'ampio salone.
Disimpegno notte inb lato nord con accesso a due camere e bagno.
Dal soggiorno in lato Ovest disimpegno cucina e WC.

Superficie complessiva di circa mq **95,10**
E' posto al piano: 2
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 746; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	30 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al corpo **B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso locale deposito posta a piano interrato. Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da scale anche da impianto di elevazione.

Superficie complessiva di circa mq **6,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 754; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **C - SUB 715 BOX**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso autorimessa posta a piano interrato.
Ingresso da corsello comune di accesso e manovra, sub 707

Superficie complessiva di circa mq **1,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 715; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali — materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni — tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pavim. Interna — materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 715 BOX

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Fine lavori ed agibilità: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica

Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 715 BOX

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Note generali sulla conformità: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 715 BOX

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A - SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, foglio 32, particella 3040, subalterno 746, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano 2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5, superficie 88, rendita € 866,36
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39045.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n.

16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso orario sub 747, sub 750 BCNC, sub 745
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO.
Cantina [CN] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, foglio 32, particella 3040, subalterno 754, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 6 m2, superficie 8, rendita € 28,82
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39053.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 753, sub 750 BCNC, sub 751, terrapieno
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - SUB 715 BOX.
Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, foglio 32, particella 3040, subalterno 715, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 m2, superficie 17, rendita € 40,28
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39022.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario terrapieno, sub 716, sub 707 BCNC, sub 714, sub 711
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSISdal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS.
Titolare/Proprietario: OMISSIS17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Titolare/Proprietario: OMISSISdal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS.
Titolare/Proprietario: OMISSIS17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO

Titolare/Proprietario: OMISSISdal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS.
Titolare/Proprietario: OMISSIS17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 715 BOX

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Roma S.p.A. contro OMISSIS.; Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Roma S.p.A. contro OMISSIS.; Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Dobank Spa contro OMISSIS.; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Bergamo in data OMISSISiscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Roma S.p.A. contro OMISSIS.; Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Roma S.p.A. contro OMISSIS.; Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Dobank Spa contro OMISSIS.; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Bergamo in data OMISSISiscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Roma S.p.A. contro OMISSIS.; Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Roma S.p.A. contro OMISSIS.; Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Dobank Spa contro OMISSIS.; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Bergamo in data OMISSISiscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS.
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 715 BOX

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: C - SUB 715 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - SUB 715 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di

appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Secondo	sup lorda di pavimento	85,48	1,00	85,48
Balconi	sup lorda di pavimento	9,62	0,25	2,41
		95,10		**87,89**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti

direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Interrato	sup lorda di pavimento	6,00	0,10	0,60
		6,00		**0,60**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: C - SUB 715 BOX

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX	volume reale	1,00	1,00	1,00
		1,00		**1,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'accorpamento dei beni (abitazione + cantina + autorimessa) ha lo scopo di creare un pacchetto tipico delle compravendite immobiliari in ambito residenziale. La scelta oltre che offrire un prodotto più classico evita che ipotetici acquirenti acquistino solo corpi di basso costo (es. box) lasciando poi le abitazioni sprovviste di autorimessa. In relazione alle specifiche e particolari condizioni di carenza di parcheggi in sede stradale, ciò potrebbe generare serie difficoltà alla vendita della sola abitazione.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021

Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: C - SUB 715 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da [redacted] contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Aspetto economico e criterio di stima
Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:
1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione.
La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;
2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;
3) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Bergamo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona
Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione

Valore casa - Osservatorio immobiliare 2017 - Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia.
Associazione Progetto Bergamo;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni civili da 1300 a 1800 €/m2;
Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

A - SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO. Abitazione di tipo civile [A2]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 140.624,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano Secondo	85,48	€ 1.600,00	€ 136.768,00
Balconi	2,41	€ 1.600,00	€ 3.856,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 140.624,00
Valore corpo	€ 140.624,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 140.624,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 140.624,00

B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO. Cantina [CN]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 960,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano Interrato	0,60	€ 1.600,00	€ 960,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 960,00
Valore corpo	€ 960,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 960,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 960,00

C - SUB 715 BOX. Garage o autorimessa [G]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
BOX	1,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 24.000,00
Valore corpo	€ 24.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 24.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - SUB 746 APPARTAMENTO PIANO SECONDO	Abitazione di tipo civile [A2]	87,89	€ 140.624,00	€ 140.624,00
B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO	Cantina [CN]	0,60	€ 960,00	€ 960,00
C - SUB 715 BOX	Garage o autorimessa [G]	1,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%) € 24.837,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 139.246,40**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 139.000,00**

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione **Borgo Santa Caterina - San Fermo**
via Fratelli Bronzetti n. 7

Lotto: 09 - PALAZZINA sub 747 - 754 - 723

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Unità residenziale a piano secondo

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 747, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano 2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5, superficie 80, rendita € 787,60
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39046.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso orario affaccio su beni comuni, affaccio su via F.lli Bronzetti, sub 750 BCNC, sub 746,

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO.

Cantina [CN] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Locale cantina a piano interrato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 753, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 8 m2, superficie 9, rendita € 38,42
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39052.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 752, sub 750 BCNC, sub 754, terrapieno

Identificativo corpo: C - SUB 723 BOX.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Box doppia lunghezza a piano interrato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 723, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 m2, superficie 27, rendita € 67,14
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39030.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 707 BCNC, sub 722, sub 725, sub 726, sub 724

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Lotto 02 (Palazzina) è costituito da corpo di fabbrica edificato a 4 piani fuori terra oltre ad un piano Interrato. L'edifico è in adiacenza al fabbricato (Villetta) costituente il Lotto 01. L'accesso a piano terra del Lotto 01 avviene in modo distinto rispetto al Lotto 01. Le porzioni del Lotto 02 site a piano Interrato hanno accessi (carrale e pedonale) comuni ai corpi facenti parte del Lotto 01.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: CENTRO URBANO (Dotazione completa di servizi ed attività commerci)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Borgo Santa Caterina.
Attrazioni storiche: Città Alta.
Principali collegamenti pubblici: URBANO ATB 100 metri, TRAM TEB 300 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa residenziale posta a piano secondo di 4 fuori terra.
Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da scale anche da impianto di elevazione
Ingresso a giorno nell'ampio salone con adiacente cucina abitabile.
Il disimpegno della zona notte distribuisce due camere da letto e due bagni.
Due balconi, lato Nord ed Est completano l'unità.

Superficie complessiva di circa mq **86,91**
E' posto al piano: 2
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 747; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	30 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al corpo **B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso locale deposito posta a piano interrato.

Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da scale anche da impianto di elevazione.

Superficie complessiva di circa mq **6,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 754; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali — materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni — tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna — materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico — tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **C - SUB 723 BOX**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso autorimessa posta a piano interrato.
Ingresso da corsello comune di accesso e manovra, sub 707

Superficie complessiva di circa mq **1,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 723; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali — materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni — tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 723 BOX

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Fine lavori ed agibilità: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica

Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 723 BOX

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Note generali sulla conformità: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 723 BOX

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 747, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano 2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5, superficie 80, rendita € 787,60

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39046.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso orario affaccio su beni comuni, affaccio su via F.lli Bronzetti, sub 750 BCNC, sub 746,
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO.
Cantina [CN] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 753, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 8 m2, superficie 9, rendita € 38,42
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39052.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 752, sub 750 BCNC, sub 754, terrapieno
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - SUB 723 BOX.
Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 723, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 m2, superficie 27, rendita € 67,14
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39030.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n.

BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 707 BCNC, sub 722, sub 725, sub 726, sub 724
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 723 BOX

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 723 BOX

8. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**
Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: C - SUB 723 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - SUB 723 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente

Piano Secondo	sup lorda di pavimento	77,50	1,00	77,50
Balconi	sup lorda di pavimento	9,41	0,25	2,35
		86,91		**79,85**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Interrato	sup lorda di pavimento	6,00	0,10	0,60
		6,00		**0,60**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: C - SUB 723 BOX
Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX	volume reale	1,00	1,00	1,00
		1,00		**1,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'accorpamento dei beni (abitazione + cantina + autorimessa) ha lo scopo di creare un pacchetto tipico delle compravendite immobiliari in ambito residenziale. La scelta oltre che offrire un prodotto più classico evita che ipotetici acquirenti acquistino solo corpi di basso costo (es. box) lasciando poi le abitazioni sprovviste di autorimessa. In relazione alle specifiche e particolari condizioni di carenza di parcheggi in sede stradale, ciò potrebbe generare serie difficoltà alla vendita della sola abitazione.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: C - SUB 723 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Aspetto economico e criterio di stima
Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU

ha:
1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione.
La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;
2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;
3) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Bergamo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona
Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Valore casa - Osservatorio immobiliare 2017 - Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia.
Associazione Progetto Bergamo;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni civili da 1300 a 1800 €/m2;
Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO. Abitazione di tipo civile [A2]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.760,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano Secondo	77,50	€ 1.600,00	€ 124.000,00
Balconi	2,35	€ 1.600,00	€ 3.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.760,00
Valore corpo			€ 127.760,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.760,00

B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO. Cantina [CN]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 960,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano Interrato	0,60	€ 1.600,00	€ 960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 960
Valore corpo			€ 960,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 960,00

C - SUB 723 BOX. Garage o autorimessa [G]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
BOX	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.000,00
Valore corpo			€ 30.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - SUB 747 APPARTAMENTO PIANO SECONDO	Abitazione di tipo civile [A2]	79,85	€ 127.760,00	€ 127.760,00
B - SUB 754 CANTINA PIANO INTERRATO	Cantina [CN]	0,60	€ 960,00	€ 960,00
C - SUB 723 BOX	Garage o autorimessa [G]	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%) € 23.808,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 133.412,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 133.000,00**

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione **Borgo Santa Caterina - San Fermo**
via Fratelli Bronzetti n. 7

Lotto: 10 - PALAZZINA sub 748 - 752 - 712

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Unità residenziale a piano terzo

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 748, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano 2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5.5, superficie 97, rendita € 866.36
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39047.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso orario affaccio su beni comuni, sub 749, affaccio su via F.ll Bronzetti, sub 750 BCNC

Identificativo corpo: B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO.

Cantina [CN] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Locale cantina a piano interrato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 752, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 10 m2, superficie 11, rendita € 48.38
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39051.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)

Confini: Da Nord in senso Orario sub 726, sub 750 BCNC, sub 753, terrapieno

Identificativo corpo: C - SUB 712 BOX.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Box doppia lunghezza a piano interrato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 712, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 m2, superficie 16, rendita € 37.60
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39019.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario terrapieno, sub 713, sub 707 BCNC, sub 711

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Lotto 02 (Palazzina) è costituito da corpo di fabbrica edificato a 4 piani fuori terra oltre ad un piano Interrato. L'edifico è in adiacenza al fabbricato (Villetta) costituente il Lotto 01. L'accesso a piano terra del Lotto 01 avviene in modo distinto rispetto al Lotto 01. Le porzioni del Lotto 02 site a piano Interrato hanno accessi (carrale e pedonale) comuni ai corpi facenti parte del Lotto 01.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: CENTRO URBANO (Dotazione completa di servizi ed attività commerci)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Borgo Santa Caterina.
Attrazioni storiche: Città Alta.
Principali collegamenti pubblici: URBANO ATB 100 metri, TRAM TEB 300 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZ**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa residenziale posta a piano terzo di 4 fuori terra.
Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da scale anche da impianto di elevazione
Ingresso a giorno nell'ampio salone con adiacente cucina abitabile.
Il disimpegno della zona notte distribuisce due camere da letto e due bagni.
Due balconi, lato Nord ed Est completano l'unità.

Superficie complessiva di circa mq **106,33**
E' posto al piano: 2
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 748; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	condizioni: **da normalizzare** - Note: serramenti interni ASSENTI
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	30 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al corpo **B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso locale deposito posta a piano interrato. Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da scale anche da impianto di elevazione.

Superficie complessiva di circa mq **10,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 752; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **C - SUB 712 BOX**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso autorimessa posta a piano interrato.
Ingresso da corsello comune di accesso e manovra, sub 707

Superficie complessiva di circa mq **1,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 712; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali — materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni — tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZO

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 712 BOX

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Fine lavori ed agibilità: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZO

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 712 BOX

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZO

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Note generali sulla conformità: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 712 BOX

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZO.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 748, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano 2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5.5, superficie 97, rendita € 866.36
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39047.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)

Confini: Da Nord in senso orario affaccio su beni comuni, sub 749, affaccio su via F.lI Bronzetti, sub 750 BCNC

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO.
Cantina [CN] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 752, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 10 m2, superficie 11, rendita € 48.38
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39051.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 726, sub 750 BCNC, sub 753, terrapieno
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - SUB 712 BOX.
Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 712, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 m2, superficie 16, rendita € 37.60
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39019.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario terrapieno, sub 713, sub 707 BCNC, sub 711
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZO

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 712 BOX

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZO

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 712 BOX

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: C - SUB 712 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Identificativo corpo: B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - SUB 712 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Terzo	sup lorda di pavimento	81,70	1,00	81,70
Balconi	sup lorda di pavimento	24,63	0,25	6,16
		106,33		**87,86**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Interrato	sup lorda di pavimento	10,00	0,10	1,00
		10,00		**1,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: C - SUB 712 BOX

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX	volume reale	1,00	1,00	1,00
		1,00		**1,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'accorpamento dei beni (abitazione + cantina + autorimessa) ha lo scopo di creare un pacchetto tipico delle compravendite immobiliari in ambito residenziale. La scelta oltre che offrire un prodotto più classico evita che ipotetici acquirenti acquistino solo corpi di basso costo (es. box) lasciando poi le abitazioni sprovviste di autorimessa. In relazione alle specifiche e particolari condizioni di carenza di parcheggi in sede stradale, ciò potrebbe generare serie difficoltà alla vendita della sola abitazione.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: C - SUB 712 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Aspetto economico e criterio di stima
Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:
1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione.
La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;
2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;
3) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Bergamo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona
Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Valore casa - Osservatorio immobiliare 2017 - Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia.
Associazione Progetto Bergamo;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni civili da 1300 a 1800 €/m2;
Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZO. Abitazione di tipo civile [A2]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 139.076,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano Terzo	81,70	€ 1.600,00	€ 130.720,00
Balconi	6,16	€ 1.600,00	€ 9.856,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 140.576,00
mancanza serramenti interni detrazione di € 1500.00	€ -1.500,00
Valore corpo	€ 139.076,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 139.076,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 139.076,00

B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO. Cantina [CN]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.600,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano Interrato	1,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.600
Valore corpo			€ 1.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.600,00

C - SUB 712 BOX. Garage o autorimessa [G]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
BOX	1,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.000
Valore corpo			€ 24.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - SUB 748 APPARTAMENTO PIANO TERZO	Abitazione di tipo civile [A2]	87,86	€ 139.076,00	€ 139.076,00
B - SUB 752 CANTINA PIANO INTERRATO	Cantina [CN]	1,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00
C - SUB 712 BOX	Garage o autorimessa [G]	1,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%)	€ 24.701,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 138.474,60**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 138.000,00**

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione **Borgo Santa Caterina - San Fermo**
via Fratelli Bronzetti n. 7

Lotto: 11 - PALAZZINA sub 749 - 726 - 724

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Unità residenziale a piano terzo. Parzialmente privo di finiture interne

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 749, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano 2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5.5, superficie 92, rendita € 866.36
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39047.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso orario affaccio su beni comuni, affaccio su via F.ll Bronzetti, sub 750 BCNC, sub 748

Identificativo corpo: B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO.

Cantina [CN] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Locale cantina a piano interrato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 726, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 8 m2, superficie 10, rendita € 38,42
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39033.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)

Confini: Da Nord in senso Orario sub 724, sub 723, sub 725, sub 750 BCNC, sub 752, terrapieno

Identificativo corpo: C - SUB 724 BOX.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Box doppia lunghezza a piano interrato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 724, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 m2, superficie 27, rendita € 64.45
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39031.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 707 BCNC, sub 723, sub 726

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Lotto 02 (Palazzina) è costituito da corpo di fabbrica edificato a 4 piani fuori terra oltre ad un piano Interrato. L'edifico è in adiacenza al fabbricato (Villetta) costituente il Lotto 01. L'accesso a piano terra del Lotto 01 avviene in modo distinto rispetto al Lotto 01. Le porzioni del Lotto 02 site a piano Interrato hanno accessi (carrale e pedonale) comuni ai corpi facenti parte del Lotto 01.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: CENTRO URBANO (Dotazione completa di servizi ed attività commerci)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Borgo Santa Caterina.
Attrazioni storiche: Città Alta.
Principali collegamenti pubblici: URBANO ATB 100 metri, TRAM TEB 300 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZ**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa residenziale posta a piano terzo di 4 fuori terra.
L'unità risulta PRIVA, parzialmente, di finiture interne.
Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da scale anche da impianto di elevazione
Ingresso a giorno nell'ampio salone con adiacente cucina abitabile.
Il disimpegno della zona notte distribuisce una camera da letto, uno studio e due bagni.
Un balcone posto sui lati Ovest e Nord completa l'unità.

Superficie complessiva di circa mq **146,31**
E' posto al piano: 2
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 748; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	condizioni: **da normalizzare** - Note: serramenti interni ASSENTI
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	30 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al corpo **B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso locale deposito posta a piano interrato. Ingresso da corpo scala condominiale comunicante ai vari livelli oltre che da scale anche da impianto di elevazione.

Superficie complessiva di circa mq **8,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 726; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali — materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni — tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna — materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico — tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **C - SUB 724 BOX**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso autorimessa posta a piano interrato.
Ingresso da corsello comune di accesso e manovra, sub 707

Superficie complessiva di circa mq **1,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 724; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali — materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni — tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pavim. Interna — materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZO

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**
Numero pratica: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 724 BOX

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Fine lavori ed agibilità: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZO

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 724 BOX

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZO

Cantina [CN] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Note generali sulla conformità: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 724 BOX

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZO.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 749, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano 2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 5.5, superficie 92, rendita € 866.36
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39047.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso orario affaccio su beni comuni, affaccio su via F.ll Bronzetti, sub 750 BCNC, sub 748
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO.
Cantina [CN] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 726, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 6, consistenza 8 m2, superficie 10, rendita € 38,42
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39033.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. BG0094650 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18079.1/2013) VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. BG0141404 in atti dal 28/05/2012 DIVISIONE / FUSIONE / RISTRUTTURAZIONE (n. 15907.1/2012)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 724, sub 723, sub 725, sub 750 BCNC, sub 752, terrapieno
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - SUB 724 BOX.
Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 724, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 m2, superficie 27, rendita € 64.45
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39031.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 707 BCNC, sub 723, sub 726
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZO

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 724 BOX

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: €

1400000; Importo capitale: € 700000.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZO

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 724 BOX

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: C - SUB 724 BOX

Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - SUB 724 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZO
Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con

l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Terzo	sup lorda di pavimento	89,11	1,00	89,11
Balconi	sup lorda di pavimento	57,20	0,25	14,30
		146,31		**103,41**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Interrato	sup lorda di	8,00	0,10	0,80

	pavimento			
		8,00		**0,80**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: C - SUB 724 BOX

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX	volume reale	1,00	1,00	1,00
		1,00		**1,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'accorpamento dei beni (abitazione + cantina + autorimessa) ha lo scopo di creare un pacchetto tipico delle compravendite immobiliari in ambito residenziale. La scelta oltre che offrire un prodotto più classico evita che ipotetici acquirenti acquistino solo corpi di basso costo (es. box) lasciando poi le abitazioni sprovviste di autorimessa. In relazione alle specifiche e particolari condizioni di carenza di parcheggi in sede stradale, ciò potrebbe generare serie difficoltà alla vendita della sola abitazione.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZO
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO
Cantina [CN] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

Identificativo corpo: C - SUB 724 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Aspetto economico e criterio di stima
Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:
1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione.
La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;
2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;
3) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Bergamo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona
Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Valore casa - Osservatorio immobiliare 2017 - Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia.
Associazione Progetto Bergamo;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni civili da 1300 a 1800 €/m2;
Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZO. Abitazione di tipo civile [A2]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.440,80.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano Terzo	89,11	€ 1.280,00	€ 114.060,80
Balconi	14,30	€ 1.600,00	€ 22.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 136.940
mancanza serramenti interni detrazione di € 1500.00			€ -1.500,00
Valore corpo			€ 135.440,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.440,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 135.440,80

B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO. Cantina [CN]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 960,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano Interrato	0,80	€ 1.600,00	€ 1.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 960
Valore corpo			€ 960,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 960,00

C - SUB 724 BOX. Garage o autorimessa [G]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
BOX	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.000
Valore corpo			€ 30.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - SUB 749 APPARTAMENTO PIANO TERZO	Abitazione di tipo civile [A2]	103,41	€ 135.440,80	€ 135.440,80
B - SUB 726 CANTINA PIANO INTERRATO	Cantina [CN]	0,80	€ 960,00	€ 960,00
C - SUB 724 BOX	Garage o autorimessa [G]	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%) € 24.960,12

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 139.940,68**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 139.500,00**

Beni in **Bergamo (BG)**
Località **Borgo Santa Caterina - San Fermo**
via Fratelli Bronzetti n. 7

Lotto: 12 - PALAZZINA BOX sub 710

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C - SUB 710 BOX.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7
Note: Box doppia larghezza a piano interrato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 710, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 m2, superficie 28, rendita € 67.14
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39017.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 711, sub 707 BCNC, terrapieno

2 DESCRIZIONE
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Lotto 02 (Palazzina) è costituito da corpo di fabbrica edificato a 4 piani fuori terra oltre ad un piano Interrato. L'edifico è in adiacenza al fabbricato (Villetta) costituente il Lotto 01. L'accesso a piano terra del Lotto 01 avviene in modo distinto rispetto al Lotto 01. Le porzioni del Lotto 02 site a piano Interrato hanno accessi (carrale e pedonale) comuni ai corpi facenti parte del Lotto 01.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: CENTRO URBANO (Dotazione completa di servizi ed attività commerci)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Borgo Santa Caterina.
Attrazioni storiche: Città Alta.
Principali collegamenti pubblici: URBANO ATB 100 metri, TRAM TEB 300 metri
2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **C - SUB 710 BOX**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ad uso autorimessa posta a piano interrato.
Ingresso da corsello comune di accesso e manovra, sub 707

Superficie complessiva di circa mq **1,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 710; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali — materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni — tipologia: **tutti i serramenti esterni** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pavim. Interna — materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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: 47 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Note tipo pratica: successive n. 3 varianti attuate con DIA
Per lavori: Realizzazione di fabbricato pluripiano ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/2006 al n. di prot. 447

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fine lavori e agibilità NON sono mai stati presentati e/o richiesti. Per adempiere alle procedure mancanti è necessario: - pagare sanzione amministrativa di €uro 464,00 per richiesta agibilità in ritardo - presentare certificazione di conformità degli impianti - presentare Attestato di Prestazione Energetica
Regolarizzabili mediante: Procedura tecnico amministrativa di fine lavori e agibilità
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nella sua consistenza e distribuzione è conforme ai titoli edilizi abilitativi autorizzativi.
Ciò nonostante si rendono necessarie procedure tecnico amministrative di legge per fine lavori ed agibilità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 152 del 11.12.2017
Ambito:	Città Consolidata - MDb - Tessuto aperto periferico a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28.2.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NESSUNA

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: C - SUB 710 BOX.
Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Borgo Santa Caterina - San Fermo, via Fratelli Bronzetti n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS , foglio 32, particella 3040, subalterno 710, indirizzo via F.lli Bronzetti, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 m2, superficie 28, rendita € 67.14
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 14/07/2014 protocollo n. BG0119143 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 39017.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 protocollo n. BG0242090 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24226.1/2009) VARIAZIONE del 17/07/2008 protocollo n. BG0247117 in atti dal 17/07/2008 DIVISIONE / AMPLIAMENTO (n. 16173.1/2008) FUSIONE del 04/07/2008 protocollo n. BG0231639 in atti dal 04/07/2008 FUSIONE (n. 15206.1/2008)
Confini: Da Nord in senso Orario sub 711, sub 707 BCNC, terrapieno
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Corrispondenza dei data catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/1988 al 17/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS .
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS Derivante da: Garanzia contratto di mutuo edilizio; A rogito di Dott. OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000.

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS .

Dati precedenti relativi ai corpi: C - SUB 710 BOX

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: C - SUB 710 BOX
Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: C - SUB 710 BOX

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 25% per sottotetti e taverne agibili ma non abitabili e non comunicanti direttamente con l'abitazione, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili. Per autorimesse: A corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX	volume reale	1,00	1,00	1,00
		1,00		**1,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2017

Zona: semicentrale Borgo S. Caterina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'accorpamento dei beni (abitazione + cantina + autorimessa) ha lo scopo di creare un pacchetto tipico delle compravendite immobiliari in ambito residenziale. La scelta oltre che offrire un prodotto più classico evita che ipotetici acquirenti acquistino solo corpi di basso costo (es. box) lasciando poi le abitazioni sprovviste di autorimessa. In relazione alle specifiche e particolari condizioni di carenza di parcheggi in sede stradale, ciò potrebbe generare serie difficoltà alla vendita della sola abitazione.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIScon contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a CHIETI il 26/03/2016 ai nn.16032620082123544Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/02/2021
Data di rilascio: 28/02/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Opponibilità ai terzi: NO
Note: Il contratto ha data certa di stipula antecedente quella del pignoramento, ciò nonostante il canone di locazione è "vile" ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. come da verifiche contabili tecnico economiche esplicitate nell'allegato 03 alla presente.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Aspetto economico e criterio di stima
Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:
1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione.
La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;
2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di

stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva; 3) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Bergamo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona
Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Valore casa - Osservatorio immobiliare 2017 - Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia.
Associazione Progetto Bergamo;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni civili da 1300 a 1800 €/m2;
Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2017 - 23^ edizione
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

C - SUB 710 BOX. Garage o autorimessa [G]
Bergamo (BG), via Fratelli Bronzetti n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
BOX	1,00	€ 33.000,00	€ 33.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 33.000,00
Valore corpo	€ 33.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 33.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
C - SUB 710 BOX	Garage o autorimessa [G]	1,00	€ 33.000,00	€ 33.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%)	€ 4.950,00

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

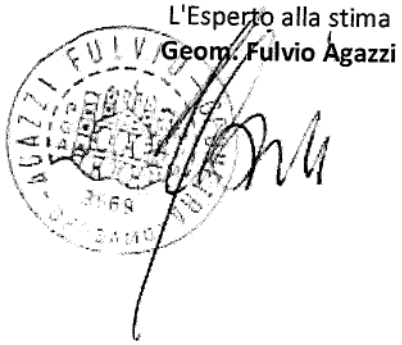
12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 28.050,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 28.000,00**

Bergamo 12 settembre 2018

Allegati

1) SCHEDA E VISURA CATASTALI
2) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3) VERIFICHE VILTA' CANONE LOCAZIONE

L'Esperto alla stima
Geom. Fulvio Agazzi