

TRIBUNALE di BERGAMO
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA N. Gen. Rep. 538/2008
Giudice Esecutore: DR. LAURA IRENE GIRALDI

CONTRO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
DEPOSITATA 15 SETTEMBRE 2018

BENI IN BERGAMO

LOTTO UNICO
proprietà quota complessiva 1/1
"ALLOGGIO CON CANTINA E 2 AUTORIMESSE"

Tecnico incaricato:

arch. ROSA CERBINO, Iscritto all'albo degli architetti della prov. di Bergamo
N. 1207, Iscritto all'albo del Tribunale di Bergamo al N. 334

C.F. CRBRSO62L61G2640, Cellulare 3289230563, Tel - fax 035 216309

E-mail certificata:

rosacerbino@archiworldpec.it

E-mail :

rosacerbino@alice.it

Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GIRALDI

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in BERGAMO



INDICE DEI PARAGRAFI CONTENUTI NELL'INTRODUZIONE

- 1 TABELLA RIASSUNTIVA DEI LOTTI
- 2 P R E M E S S A
- 3 RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO E DESCRIZIONE DELL' EVENTO
- 4 INDAGINI E ACCERTAMENTI
- 5 CRITERI DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI E METODO DI INDAGINE
- 6 RIEPILOGO SINTETICO DEI QUESITI
- 7 UBICAZIONE TERRITORIALE DEI BENI
- 8 SINTESI DEGLI AGGIORNAMENTI CATASTALI PER RILEVATE DIFFORMITA'

1 TABELLA RIASSUNTIVA DEI LOTTI

- VALORI STIMATI - ELENCO COMPLETO -

COMUNE **BERGAMO**

Via Alberico da Rosciate n 12/10 "Alloggio con cantina e 2 autorimesse"	Lotto UNICO	€ Quota piena	€ 332.474,35
Proprietà quota 1/1 mapp 2757 sub 37/40/72/76			

TOTALE COMPLESSIVO	VALORE COMMERCIALE	€ 332.474,35
---------------------------	---------------------------	---------------------

2 P R E M E S S A

Nomina Perito: nell'udienza tenutasi in data 03/07/18, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. ssa LAURA IRENE GIRALDI, conferiva la nomina ai C.T.U. **Arch. Rosa Cerbino**, data consegna relazione peritale 15/09/2018.

Rintracciabilità

Arch. Rosa Cerbino,

con studio professionale in Via S. Bernardino 28, CAP 24122 Bergamo tel./fax + 39 035 216309, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1207, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°334.
rosacerbino@alice.it ; rosacerbino@archiworldpec.it

3 RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO E DESCRIZIONE DELL' EVENTO

La quantificazione del valore di un bene immobile si basa sul principio della interdipendenza tra valore e fine della valutazione allo scopo di arrivare ad una stima, il più corrispondente possibile, del suo reale valore di mercato.

In questo caso il fine di stabilire un valore al patrimonio in oggetto è quello di rendere i beni facilmente solvibili allo scopo di alienare, in tempi brevi, un patrimonio che potrebbe subire svalutazioni.



E' quindi fondamentale individuare nella stima quelli che sono i reali elementi qualitativi degli immobili e la loro legittimità, in relazione anche al mercato ed alle caratteristiche specifiche della realtà del luogo.

4 INDAGINI E ACCERTAMENTI

Prima di procedere nella quantificazione monetaria sono state svolte indagini allo scopo di determinare la giusta attribuzione delle proprietà e la legittima proprietà dei beni.

Enti consultati per la verifica della legittimità del patrimonio:

- AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO TECNICO ERARIALE PROVINCIALE;
- AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO.

Presso l'ufficio tecnico del comune nel quale il bene immobile è collocato, sono state visionate le pratiche edilizie riferite allo stesso ed eventuali convenzioni tra privato ed ente, allo scopo di accertare la conformità delle opere edilizie e poter pertanto valutare nel, valore conclusivo, eventuali sanatorie o condoni che andrebbero a modificare il valore di vendita dello stesso.

Sono state inoltre valutate, tramite l'esame dei piani urbanistici vigenti, le eventuali potenzialità o le ristrettezze normative riferite al bene immobile.

A completamento di quanto sopra mi sono recata sul luogo allo scopo di comprendere il contesto nel quale è inserito il bene immobile, la collocazione urbanistica, l'accessibilità e fruibilità. Ho inoltre cercato di valutare al meglio le richieste del mercato locale relative ai beni del tipo in oggetto.

5 CRITERI DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI E METODO DI INDAGINE

Allo scopo di valutare il bene si sono eseguite indagini presso:

Enti consultati per la verifica della legittimità dei beni

- AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO TECNICO ERARIALE PROVINCIALE di BERGAMO;
- AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZIO di PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO di BERGAMO;
- UFFICIO TECNICO COMUNALE;

Indagini di mercato presso:

- OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE OMI;
- AGENZIE IMMOBILIARI, E DIVERSI PREZZIARI IMMOBILIARI;

Nel caso in oggetto, prima di procedere nella valutazione dei dati, è opportuno fare alcune premesse di ordine metodologico.

Nella presente relazione ho applicato il metodo di stima particolareggiato.

Nella definizione delle stime è stata considerata la superficie commerciale e considerati elementi comparativi per analoghe tipologie, per arrivare alla determinazione di un costo unitario a corpo.

Sono stati inoltre indagati fattori ambientali e morfologici, coefficienti di differenziazione riguardanti le caratteristiche architettoniche e indagini Tecnico-Urbanistiche ed eventuali coefficienti di riduzione se necessari.

Il metodo di stima adottato è Comparativo Diretto che consiste nel confrontare il bene in oggetto con una serie di altri beni simili nello stesso luogo e comune in relazione alle congiunture economiche temporali.



In adempimento all'incarico conferitomi, oltre ad essermi recata sui luoghi interessati, ho eseguito gli opportuni accertamenti presso gli enti competenti quali: Catasto, Conservatoria dei Beni Immobiliari e Municipio di competenza.

Nel testo di perizia conclusiva non vengono riportati tutti i documenti visionati o di cui si possiede copia ma solo una sintesi ritenuta significativa e necessaria.

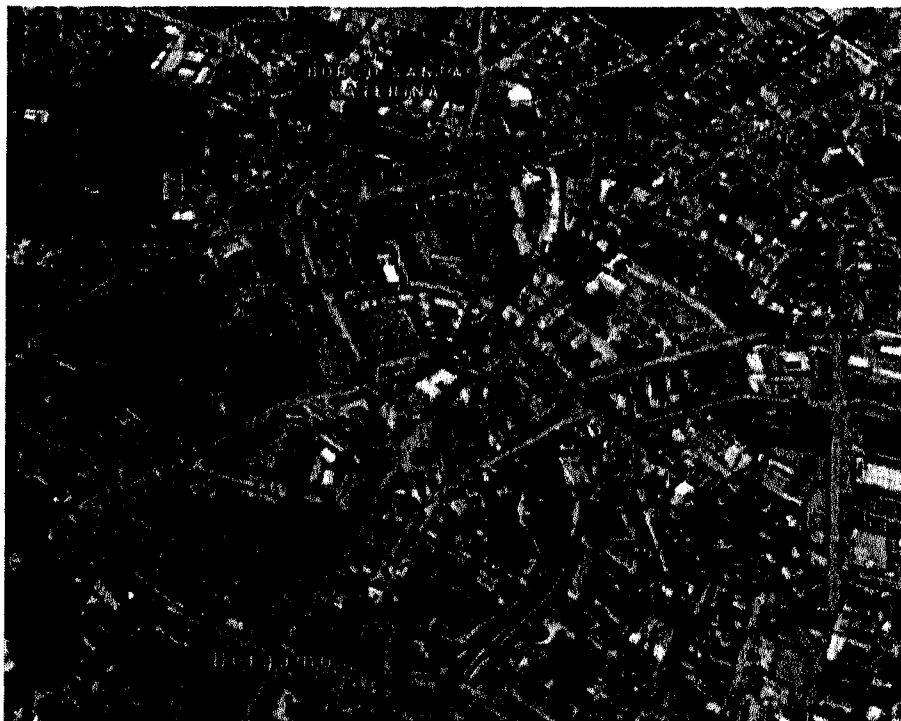
Il criterio di scelta cambia in funzione delle necessità delle caratteristiche e problematiche del Lotto di Stima.

Ciò premesso, dopo aver raccolto la documentazione necessaria ed esperito le opportune indagini, ho redatto la stima dei beni immobili intestati alla persona in epigrafe. Ho ritenuto opportuno accorpere le proprietà immobiliari in un lotto sito nel comune di BERGAMO.

6 RIEPILOGO SINTETICO DEI QUESITI

- 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE
- 2 DESCRIZIONE SOMMARIA
- 3 EPOCA DI COSTRUZIONE
- 4 PRATICHE EDILIZIE
- 5 DESTINAZIONE URBANISTICA
- 6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 7 RISPONDENZA DEI DATI CONTENUTI NELL' ATTO GIUDIZIARIO STATO DI POSSESSO
- 8 PROVENIENZA DEL BENE, VINCOLI E ONERI GIURIDICI
- 9 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DESCRIZIONE DETTAGLIATA VALORE
- 10 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 11 COMODA DIVISIBILITA'
- 12 TITOLO DI OCCUPAZIONE
- 13 OBBLIGHI ESPROPRIATIVI
- 14 ALLEGAZIONE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI, FOTOGRAFIE ESTRATTI VARI, ECC.
- 15 REDIGERE E PRESENTARE NOTA DI VOLTURA CATASTALE
- 16 SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO SECONDO LO SCHEMA DI PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA DELL'IMMOBILE

7 UBICAZIONE TERRITORIALE DEI BENI nel comune di BERGAMO



Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GIRALDI

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

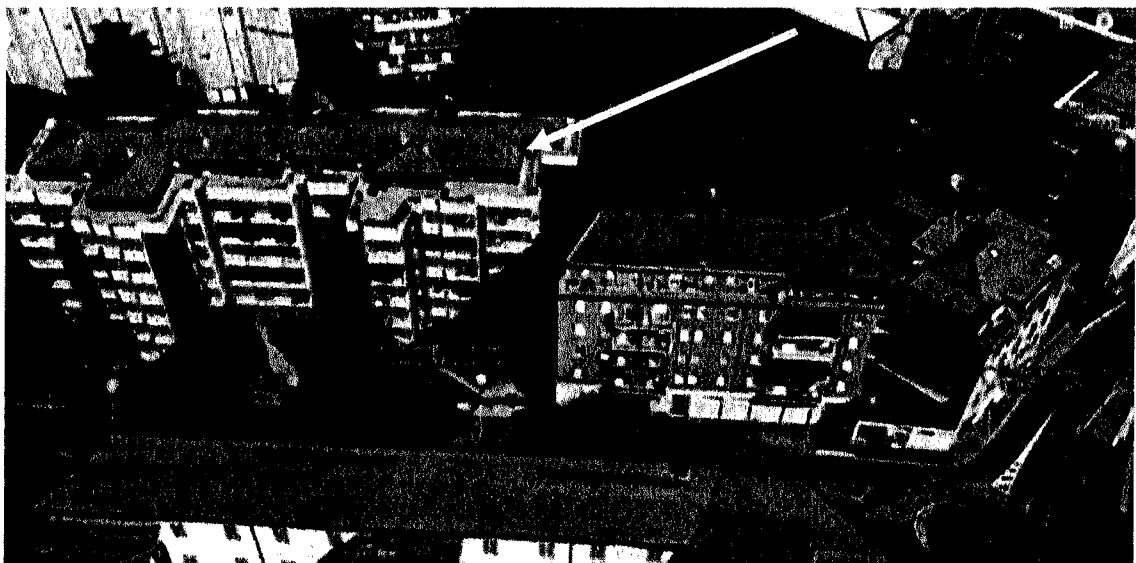
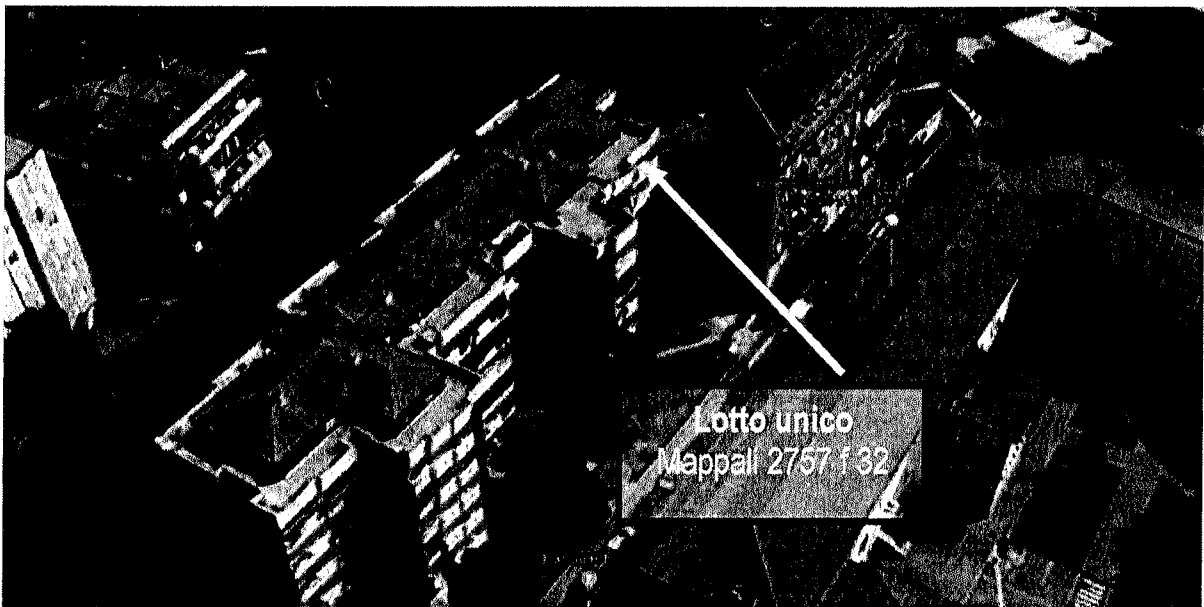
Beni in BERGAMO



8 SINTESI DEGLI AGGIORNAMENTI CATASTALI PER RILEVATE DIFFORMITA'

La scheda dell'alloggio del 6° piano risulta non aggiornata, pertanto si è provveduto all'aggiornamento della mansarda ma anche dell'alloggio principale per la presenza della scala interna. L'aggiornamento sarà reperibile presso gli uffici del Catasto in quanto nel mese di settembre 2018 è ancora in corso la procedura di aggiornamento, e presso lo studio del CTU.

BENE IN BERGAMO via ALBERICO DA ROSCIATE N 10/12
LOTTO UNICO



Distanza da Bergamo	: 0 Km	Superficie	: 40,16 Kmq.
Distanza da Brescia	: 52,5 Km	Altitudine	: 207/635 m s.l.m. min-max
Distanza da Milano	: 59,8 Km	Prefisso telefonico:	035 C.A.P.: 24100 Provincia: Bg
Casello autostradale	: 2 km	Popolazione:	120.923

Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GIRALDI

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in BERGAMO



BENE IN BERGAMO via ALBERICO DA ROSCIATE N 10/12
LOTTO UNICO" ALLOGGIO PIANO CON MANSARDA 5°/6° CANTINA E 2 BOX "
 Mapp 2757 f 32 sub 37/40/72/76 proprietà 1/6+1/6+4/6=1/1

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

QUESITO .1: *all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.*

A Visure catastali effettuate: PRIMA 12/10/2010, ULTIMA 27/07/2018.

-Mappali: **Catasto dei Fabbricati** comune di BERGAMO codice A794, foglio 32; Particella 2757, sub. 37, Categoria A/2, classe 4 .VANI 6,5 quinto piano Rendita totale € 621,04.

-Mappali: **Catasto dei Fabbricati** comune di BERGAMO codice A794, foglio 32, Particella 2757, sub. 40, Categoria A/2, classe 4 .VANI 4 sesto piano Rendita totale € 382,18.

-Mappali: **Catasto dei Fabbricati** comune di BERGAMO codice A794, foglio 32, Particella 2757, sub. 72, Categoria C/6, classe 6 .17 MQ piano interrato Rendita totale € 45,65.

-Mappali: **Catasto dei Fabbricati** comune di BERGAMO codice A794, foglio 32, Particella 2757, sub. 76, Categoria C/6, classe 6 .21 MQ piano interrato Rendita totale € 56,40.

-L'immobile attualmente NON E' ABITATO DA ALMENO UNA DECINA D'ANNI.

COERENZE: a nord vano scala condominiale, a est spazio libero, a sud spazio libero, a ovest spazio libero.

NOTE: NESSUNA

2 DESCRIZIONE SOMMARIA

QUESITO 2: *ad una sommaria descrizione del bene;*

L'abitazione è composta da due porzioni abitative la principale posta al quinto piano, l'altra al piano superiore, e ne costituisce la mansarda.

Le due porzioni immobiliari sono collegate da una scala interna che le rende una unica abitazione.

La mansarda ha comunque un ingresso autonomo dalla scala condominiale.

La mansarda ha come terrazza la copertura condominiale.

All'alloggio sono annesse due autorimesse e una cantina.

Le rifiniture interne sono di pregio ed anche e stilisticamente datate, rendono l'alloggio perfettamente abitabile.

A1 alloggio piano 5° piano: ingresso, lavanderia, 3 balconi, dis., rip., cucina, soggiorno, 2 corridoi, 2 camera, 2 bagno.

A2 mansarda alloggio 6° piano: stanza multiuso, dip., 2 camera, bagno, tetto terrazza (lastrico solare).

A3 cantina piano interrato

A4 autorimessa 1 piano interrato

A5 autorimessa 2 piano interrato

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: semi centrale;

SERVIZI DI ZONA: a ridosso di Borgo Santa Caterina;



CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE: ad uso residenziale terziario.

3 EPOCA DI COSTRUZIONE

QUESITO 3: ad una sommaria descrizione del bene;

Negli anni 70 del novecento.

4 PRATICHE EDILIZIE

QUESITO .4: per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificare i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

PRATICHE EDILIZIE

- CONCESSIONE EDILIZIA DEL 20/4/1977 N 2008 COMMITTENTE [REDAZIONE]
- ABITABILITA' CASA DEL 25/5/1980 N 5407 COMMITTENTE [REDAZIONE]

5 DESTINAZIONE URBANISTICA (esclusa quando non si tratta di terreno)

QUESITO .5: per i terreni, alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;

Quella esistente di tipo residenziale terziario.

6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO .6: all'identificazione catastale immobiliare, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alle legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi la e ragioni ostative;

SITUAZIONE ATTUALE AGGIORNATA

<u>Comune</u> <u>Proprietà</u>	Foglio- mapp.	sez. Cens.	classe	sub	cat	vani / mq sup. cat. Consistenza, rendita
Catasto Fabbricati BERGAMO via ALBERICO DA ROSCIATE n 10/12 <u>Alloggio 5° PIANO Proprietà/quota 1/6+1/6+4/6</u>	Foglio 32 mapp 2757	A794	4	37	A/2	ALLOGGIO P. 5° 6,5 vani, rendita € 621,04
Catasto Fabbricati BERGAMO via ALBERICO DA ROSCIATE n 10/12 <u>Alloggio 5° PIANO Proprietà/quota 1/6+1/6+4/6</u>	Foglio 32 mapp 2757	A794	4	40	A/2	
Catasto Fabbricati BERGAMO via ALBERICO DA ROSCIATE n 10/12 <u>Alloggio 5° PIANO Proprietà/quota 1/6+1/6+4/6</u>	Foglio 32 mapp 2757	A794	4	72	C/6	AUTORIMESSA P. INTERRATO 17 MQ, rendita € 45,65

Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GIRALDI

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in BERGAMO



Catasto Fabbricati BERGAMO via ALBERICO DA ROSCIATE n 10/12 Alloggio 5° PIANO Proprietà/quota 1/6+1/6+4/6	Foglio 32 mapp 2757	A794	4	76	C/6	AUTORIMESSA P. INTERRATO 21 MQ, rendita € 56,40
--	------------------------------	------	---	----	-----	---

7 RISPONDENZA DEI DATI CONTENUTI NEL ATTO GIUDIZIARIO STATO DI POSSESSO

QUESITO .7 : all'accertamento, in base alla documentazione dell'agenzia del territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolamentare trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;

Gli immobili in oggetto alla data della notifica dell'atto giudiziario risultavano essere di proprietà degli esecutati.

8 PROVENIENZA DEL BENE, VINCOLI E ONERI GIURIDICI

QUESITO .8 : all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritto di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

LOTTO unico: foglio 32 mapp. 2757 sub 37
 foglio 32 mapp. 2757 sub 40
 foglio 32 mapp. 2757 sub 72
 foglio 32 mapp. 2757 sub 76

8.1 PROVENIENZA DEL BENE ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI visure presso Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Proprietari attuali e Proprietari precedenti:

Proprietari attuali:

- **SUCCESSIONE** trascritta a Bergamo il **05/10/1990** al n. **30679/22716** autenticata a Bergamo il [redacted] data di morte di [redacted] a favore [redacted] in quota complessiva 1/1 unità negoziali in **BERGAMO** via Alberico da Rosciate n 10/12, foglio 32 mapp. 2757 sub 37/40/72/76, millesimi 42,661 complessivi.
- **Scrittura privata di compravendita** trascritta a Bergamo il **06/05/1981** al n. **11748/9151** autenticata a Bergamo il **27/04/1981** al n. **3168** notaio **Maria Paganoni** sede in Bergamo [redacted] contro [redacted] quota indivisa 1/2 unità negoziali in **BERGAMO** via Alberico da Rosciate n 10/12, foglio 32 mapp. 2757 sub 37/40/72/76, millesimi 42,661 complessivi.

8.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI visure presso Servizio di Pubblicità Immobiliare.

b) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

-Atti di asservimento Urbanistico:

nessuno

-Atti di limitazioni d'uso:

nessuno

c) Vincoli ed oneri che verranno acquisiti e di cui ci si dovrà far carico per regolarizzare la posizione



dell'immobile con le istituzioni e nel rispetto dei diritti di terzi.

Patti particolari servitù

nessuna

8.3 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI visure presso Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Iscrizioni e Ipoteche Trascrizioni e Pignoramenti (in ordine di data) SISTEMA MECCANIZZATO.

- **ATTO DI PIGNORAMENTO** autenticata a Bergamo il **16/06/2008** al n. **39649/23034** TRIBUNALE in Bergamo , trascritta a Bergamo il **16/06/2008** al n. **971**.

[REDACTED] contro [REDACTED].
Unità negoziali in **BERGAMO** via Alberico da Rosciate n 10/12, foglio 32 mapp. 2757 sub 37/40/72/76, millesimi 42,661 complessivi.

- **CONDOMINIO** - passivo € 31.872,91 vedi allegato esercizio [REDACTED] 2017/30-04-2018 VEDI ALLEGATO.

a) Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

A carico delle unità immobiliari oggetto d'ispezione risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

b) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- **Atti di asservimento Urbanistico:**

nessuno

- **Atti di limitazioni d'uso:**

nessuno

c) Vincoli ed oneri che verranno acquisiti e di cui ci si dovrà far carico per regolarizzare la posizione dell'immobile con le istituzioni e nel rispetto dei diritti di terzi.

8.4 Giudizio di conformità urbanistico – edilizio e catastale.

- Conformità urbanistica: *conforme*
- Conformità Catastale: *conforme*
- Conformità Edilizia: *non conforme ma a norma*

9 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DESCRIZIONE DETTAGLIATA VALORE

QUESITO . 1 0 : *alla determinazione del valore degli immobili pignorati;*

9.1 Coefficiente di riduzione e/o maggiorazione incidente sul costo al mq

L'alloggio nonostante disabitato da tanti anni è ancora abitabile, anche se lo stile delle rifinitura è stilisticamente datato anni 80/90, MA HA SUO CARICO UN FORTE PASSIVO CON IL CONDOMINIO.

Coefficiente di riduzione

1 0,95

Giudice Esecutore: DR. SSA **LAURA IRENE GIRALDI**

PERITO: ARCH. **ROSA CERBINO**

Beni in BERGAMO



9.2 Riepilogo delle superfici lorde:

(dati estratti misure approssimative e dati catastali per determinare valore a corpo dell'immobile)

1) alloggio principale 5° piano	mq
2) balcone 1	mq
3) balcone 2	mq
4) balcone 3	mq
5) alloggio mansarda 6° piano	mq
6) terrazza/tetto	mq
7) cantina	mq
8) autorimessa 1	mq
9) autorimessa 2	mq

Totale **mq 414,32**

9.3 Definizione del coefficiente medio incidente sull'estensione spaziale dei beni:*indice di differenziazione*

▪ Orientamento lato maggiore a sud	1
▪ Accessibilità e visibilità	1
▪ Collocazione urbana residenziale periferica	1
▪ Omogeneità d'uso della zona	1
▪ Rifiniture interne	1
▪ Rifiniture esterne	0,80
▪ Ascensore si	1,20
▪ Autorimessa Cantina	1,20

Totale complessivo indice differenziazione **1,03**

9.4 Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali

- edificio multipiano
- struttura c.a. latero cemento

Rifiniture interne

- serramenti interni ed esterni in legno doppi vetri, struttura da riverniciare
- intonaci gesso, in sufficiente stato di manutenzione.
- pavimenti parquet e ceramiche
- bagno rivestimenti realizzati ceramiche in buono stato.

Esterni

- facciate rivestite in gres/ klincher.
- scale condomiali in botticino

9.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO**Casa di abitazione**

Tenuto conto della zona il riferimento medio di mercato il costo al mq per un immobile simile in cattivo stato di conservazione è quantificabile in € **1.300,00** al quale applico **Coefficiente di riduzione** di **0,95**,



dovuto alle caratteristiche dell'immobile emerse nella stima, si ha pertanto un valore corretto pari a € **1.235,00** che costituisce il più probabile valore di mercato.

9.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE PIENO DEL BENE

Misure arrotondate all'unità approssimative 1 Identificazione entità immobiliare	2 sup. utile mq	3 Altezza dei vani m	4 Parametro Sup. COMMERCIALE mq	5 Coefficiente medio di differenziazione	6 Valore equivalente di superficie da applicare al punto 4	7 Valore medio in € corrispondente di mercato	<i>maggiorazione da applicare al punto 7</i>	9 Valore unitario €/mq	Valore stimato Risultato dal prodotto colonna 6 e 9
Alloggio: <ul style="list-style-type: none"> ▪ ingresso ▪ soggiorno ▪ cucina ▪ lavanderia ▪ disimp. notte ▪ bagno 1 ▪ bagno 2 ▪ camera 1 ▪ camera2 ▪ balcone 1 ▪ balcone 2 ▪ balcone 3 mansarda <ul style="list-style-type: none"> ▪ multiuso ▪ bagno 3 ▪ camera 1 ▪ camera2 ▪ tetto terrazza cantina box1 box2	Alloggio Mq 160 Mansarda Mq 85x0,90 Balconi Mq 24,17x0,10 Tetto terrazza Mq 97,75x0,05 Mq 6,95x0,20 Mq 20,50x0,40 Mq 19,95x0,40	H 2,73 H 1,90/ 3,04 H 2,50	Alloggio Mq 160 Mansarda Mq 76,50 Balconi Mq 2,42 Tetto terrazza Mq 4,89 Mq 1,38 Mq 8,20 Mq 7,98	1,03	Mq 268,21	€ 1.300,00	0,95	€ 1.235,00	€ 332.474,35
TOTALE	Mq 414,32		Mq 261,37						

Il valore complessivo dell'immobile è da considerarsi a corpo, le misure sono estrapolate da Pratica Comunale e dal rilievo sommario in sito e dall'incrocio con i dati catastali.

9.7 UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

Usò residenziale.

9.8 Valutazione complessiva del Lotto:

Criterio di Stima

La quantificazione del valore di un bene immobile si basa sul principio della interdipendenza tra valore e fine della valutazione allo scopo di arrivare ad una stima, il più corrispondente possibile, del suo reale valore di mercato.



In questo caso il fine di stabilire un valore al patrimonio in oggetto è quello di rendere i beni facilmente solvibili allo scopo di alienare, in tempi brevi, un patrimonio che potrebbe subire svalutazioni.

E' quindi fondamentale individuare nella stima quelli che sono i reali elementi qualitativi degli immobili e la loro legittimità, in relazione anche al mercato ed alle caratteristiche specifiche della realtà del luogo.

A tale scopo è indispensabile verificare la legittimità del patrimonio attraverso le seguenti indagini ed accertamenti presso:

- AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO TECNICO ERARIALE PROV. BERGAMO;
- AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI BERGAMO;
- UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PERTINENZA
- OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE;
- AGENZIE IMMOBILIARI.

Presso l'ufficio tecnico del comune sono state inoltre visionate tutte le pratiche edilizie riferite all'immobile (ed eventuali convenzioni tra privato ed ente) allo scopo di accertare la conformità delle opere edilizie e poter pertanto porre sul mercato un bene indenne da sanatorie o condoni che andrebbero a modificare il valore commerciale dello stesso.

Sono state inoltre valutate, tramite l'esame dei piani urbanistici vigenti, le eventuali potenzialità o le ristrettezze normative riferite ai beni immobili.

A completamento di quanto sopra mi sono recata sui luoghi, allo scopo di comprendere il contesto nel quale sono inseriti i beni immobili, la loro collocazione urbanistica, l'accessibilità e fruibilità. Ho inoltre cercato di valutare al meglio quali sono le richieste del mercato relativo a beni del tipo in oggetto,

Nel caso in oggetto, prima di procedere nella valutazione dei dati è opportuno fare alcune premesse di ordine metodologico.

Questa stima è riferita ad un lotto comprendente **appartamento duplex con 2 box e cantina sito nel comune di Bergamo.**

Nella presente relazione ho applicato il metodo di stima particolareggiato.

Nella definizione delle stime è stata considerata la superficie commerciale e considerati elementi comparativi per analoghe tipologie.

Sono stati inoltre indagati fattori ambientali morfologici, e temporali del contesto economico attuale, coefficienti di differenziazione riguardanti le caratteristiche architettoniche, indagini Tecnico-Urbanistiche.

La valutazione ha considerato anche pesi, gravami e diritti di terzi.

Il metodo di stima adottato è Comparativo Diretto che consiste nel confrontare il bene in oggetto con una serie di altri tre beni simili nello stesso luogo e comune

VALORE IMMOBILIARE PIENO			
Immobile	Sup. Equivalente	Valore al mq	Valore intero x quota di 1/1
Alloggio 5° piano, con cantina e 2 autorimessa (Sup reale commerciale complessiva mq 414,32 vedi cap. 9.2)			
TOTALE COMPLESSIVO	Mq 268,21	€ 1.235,00	€ 332.474,35

9.9 Prezzo base d'asta del Lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:

€ 332.474,35

10 FORMAZIONE DEI LOTTI

Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GIRALDI
PERITO: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in BERGAMO



QUESITO .10: alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

1 COMUNE DI BERGAMO	descrizione	"ALLOGGIO PIANO CON MANSARDA 5'/6" CANTINA E 2 BOX"
---------------------	-------------	---

11 COMODA DIVISIBILITA'

QUESITO .11: all' accertamento della comoda divisibilità dei beni;

Non si ritiene opportuno frazionare il bene in oggetto, in quanto funzionale al godimento dell'immobile nella sua complessità, ed anche perchè accorpamento esistente due 2 box aumenta il valore commerciale dell'alloggio di tipo signorile.

12 TITOLO DI OCCUPAZIONE

QUESITO .12: all' accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o onori, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

ALLOGGIO CANTINA E AUTORIMESSA DISABITATI.

13 OBBLIGHI ESPROPRIATIVI

QUESITO .13: all' accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

nessuno

14 ALLEGAZIONE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI, FOTOGRAFIE ESTRATTI VARI

QUESITO .14: all' allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

- 14 a RICOSTRUZIONE PLANIMETRICA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI
- 14 b DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 14 c ESTRATTI E AGGIORNAMENTI CATASTALI
- 14 d ESTRATTI PGT/ ESTRATTI PERMESSI COMUNALI / CDU

15 VOLTURA CATASTALE IN CASO DI VENDITA

QUESITO .15: proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere a presentare la nota di voltura catastale;

NON ANCORA ESEGUITA

16 SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

QUESITO .16: al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

VEDI SINGOLA SCHEDA ALLEGATA

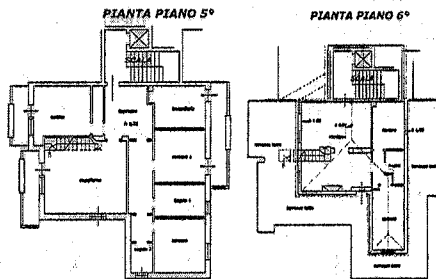


16 SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

BENE IN BERGAMO via ALBERICO DA ROSCIATE N 10/12

LOTTO UNICO "ALLOGGIO PIANO CON MANSARDA 5°/6° CANTINA E 2 BOX "

Mapp 2757 f 32 sub 37/40/72/76 proprietà 1/6+1/6+4/6=1/1

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA**

A Visure catastali effettuate: PRIMA 12/10/2010, ULTIMA 27/07/2018.

-Mappali: Catasto dei Fabbricati comune di BERGAMO codice A794, foglio 32, Particella 2757, sub. 37, Categoria A/2, classe 4 .VANI 6,5 quinto piano Rendita totale € 621,04.-Mappali: Catasto dei Fabbricati comune di BERGAMO codice A794, foglio 32, Particella 2757, sub. 40, Categoria A/2, classe 4 .VANI 4 sesto piano Rendita totale € 382,18.-Mappali: Catasto dei Fabbricati comune di BERGAMO codice A794, foglio 32, Particella 2757, sub. 72, Categoria C/6, classe 6 .17 MQ piano interrato Rendita totale € 45,65.-Mappali: Catasto dei Fabbricati comune di BERGAMO codice A794, foglio 32, Particella 2757, sub. 76, Categoria C/6, classe 6 .21 MQ piano interrato Rendita totale € 56,40.

-L'immobile attualmente NON E' ABITATO DA ALMENO UNA DECINA D'ANNI.

COERENZE: a nord vano scala condominiale, a est spazio libero, a sud spazio libero, a ovest spazio libero.**DESCRIZIONE SOMMARIA****A1** alloggio piano 5° piano: ingresso, lavanderia, 3 balconi, dis., rip., cucina, soggiorno, 2 corridoi, 2 camera, 2 bagno.**A2** mansarda alloggio 6° piano: stanza multiuso, dip., 2 camera, bagno, tetto terrazza (lastrico solare).**A3** cantina piano interrato**A4** autorimessa 1 piano interrato**A5** autorimessa 2 piano interratoCARATTERISTICHE DELLA ZONA: semi centrale;SERVIZI DI ZONA: a ridosso di Borgo Santa Caterina;CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE: ad uso residenziale terziario.**EPOCA DI COSTRUZIONE**

Negli anni 70 del novecento.

VALORE IMMOBILIARE PIENO			
Immobile	Sup. Equivalente	Valore al mq	Valore intero x quota di 1/1
Alloggio 5° piano, con cantina e 2 autorimessa (Sup reale commerciale complessiva mq 414,32 vedi cap. 9.2)			
TOTALE COMPLESSIVO	Mq 268,21	€ 1.235,00	€ 332.474,35

Prezzo base d'asta del Lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:

€ 332.474,35**TITOLO DI OCCUPAZIONE**

ALLOGGIO CANTINA E AUTORIMESSA DISABITATI.

Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GIRALDI

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in BERGAMO

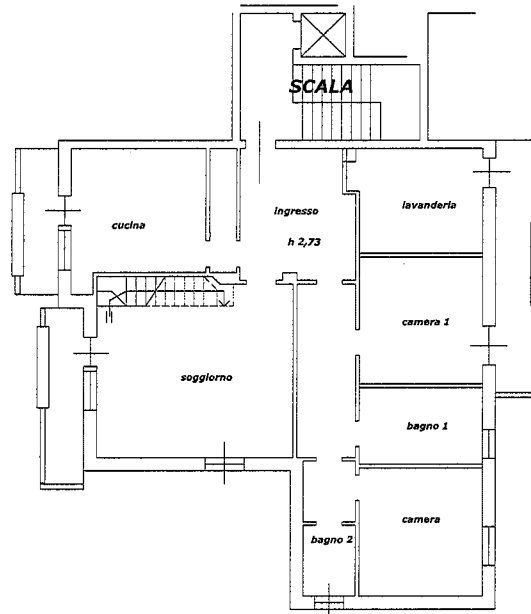


14 ALLEGAZIONE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI, FOTOGRAFIE ESTRATTI VARI

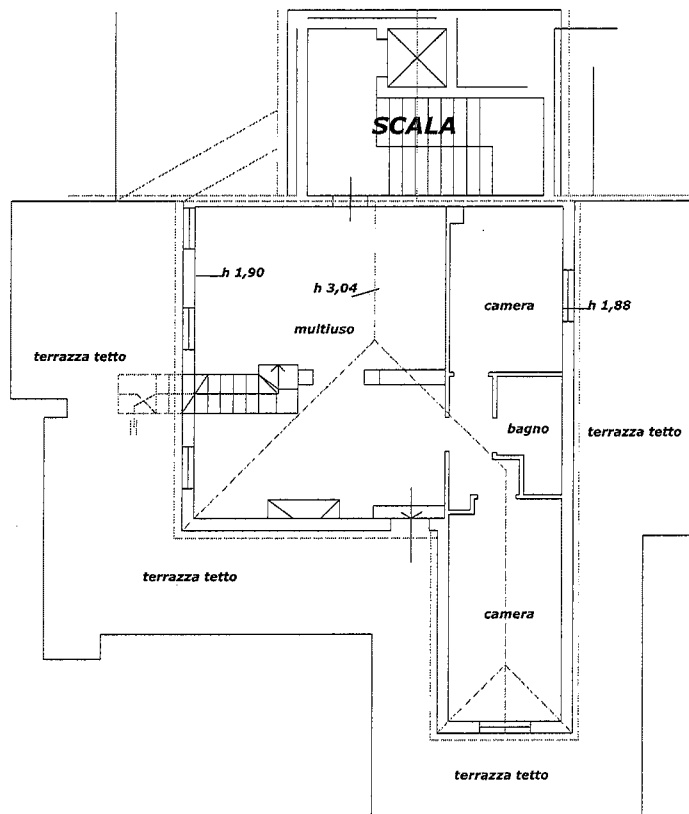
QUESITO .14 : all' allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

14/2 ILLUSTRAZIONE PLANIMETRICA DEGLI STAGI PRE-VELENDICHI

PIANTA PIANO 5°



PIANTA PIANO 6°



Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GILARDI
PERITO: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in BERGAMO



ALLOGGIO 5°PIAN



ACCESSO URBANO FACCIATA

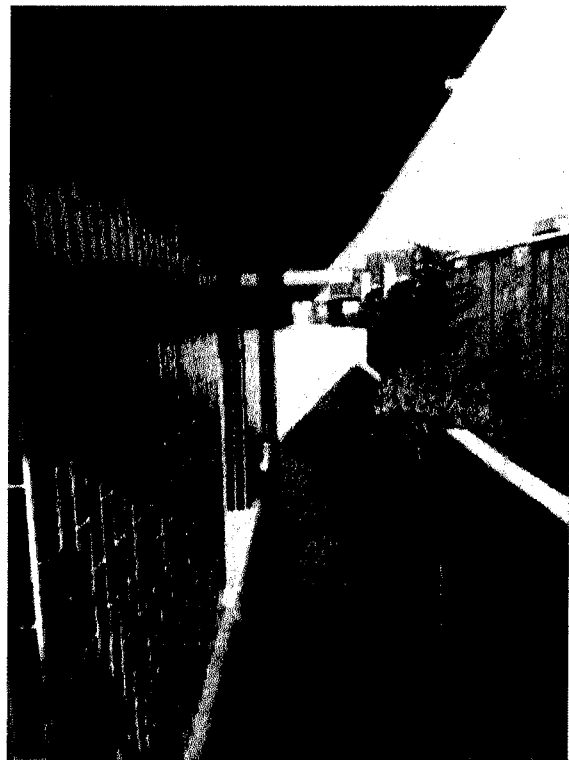
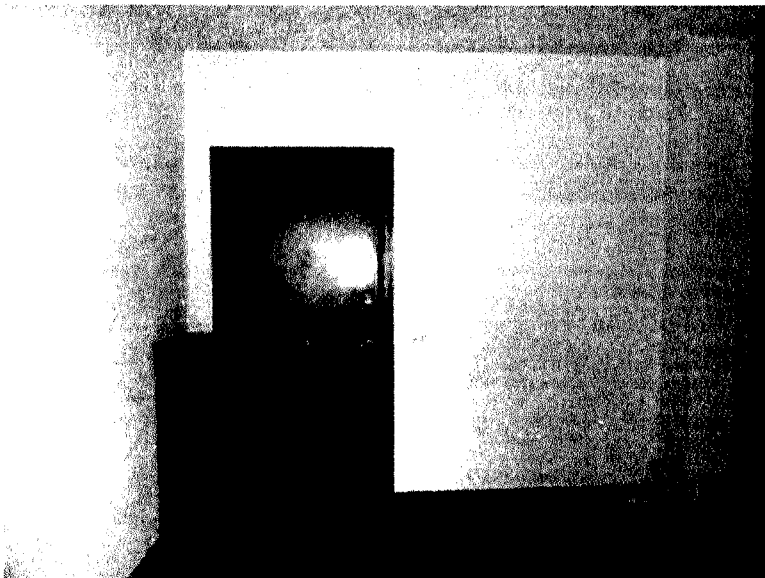
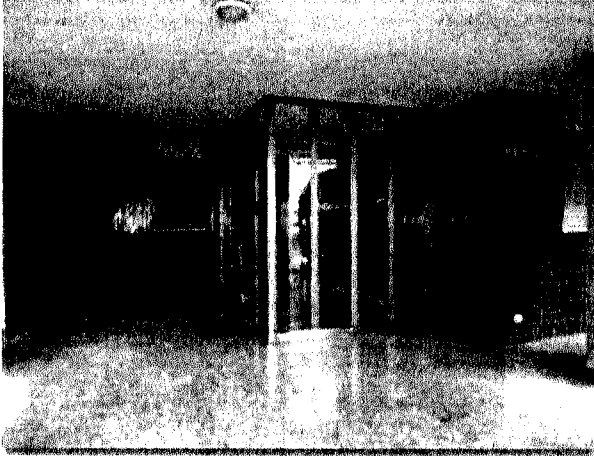


Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GILARDI

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in BERGAMO



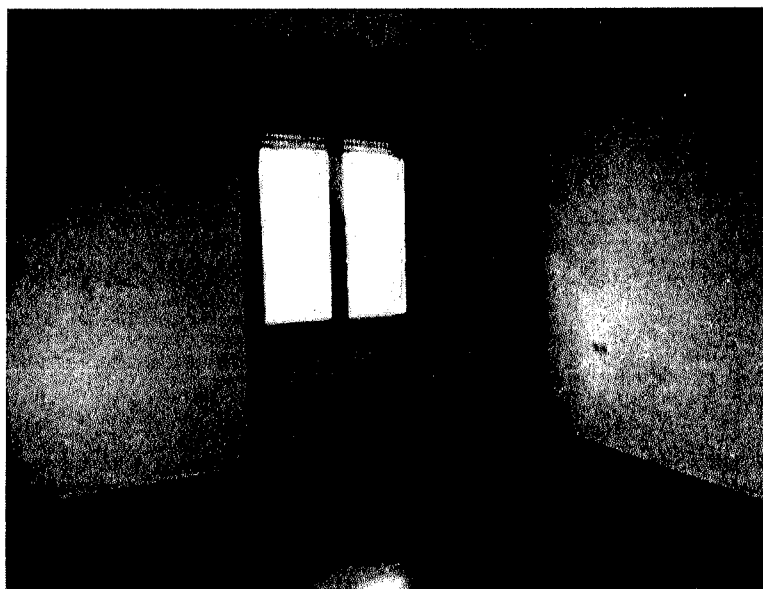
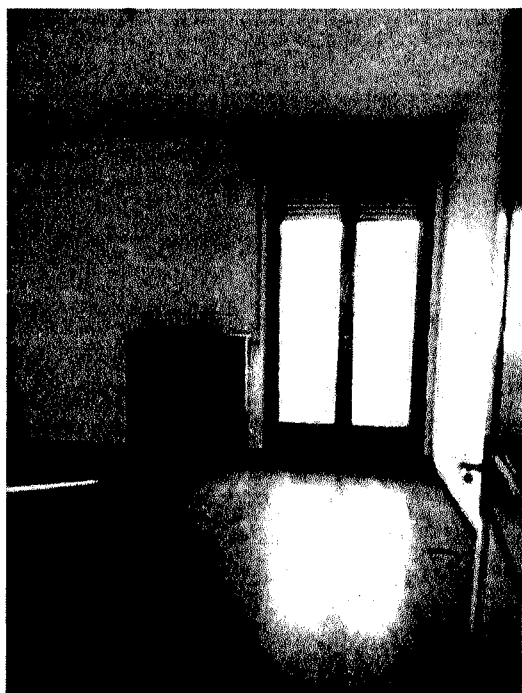
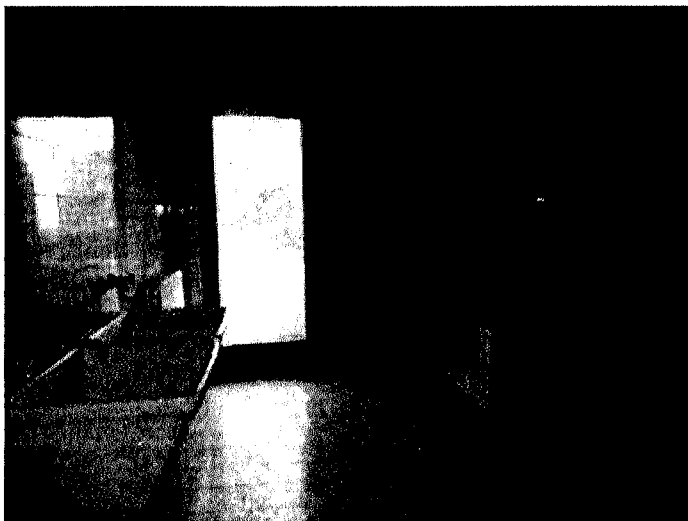


Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GILARDI

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in BERGAMO



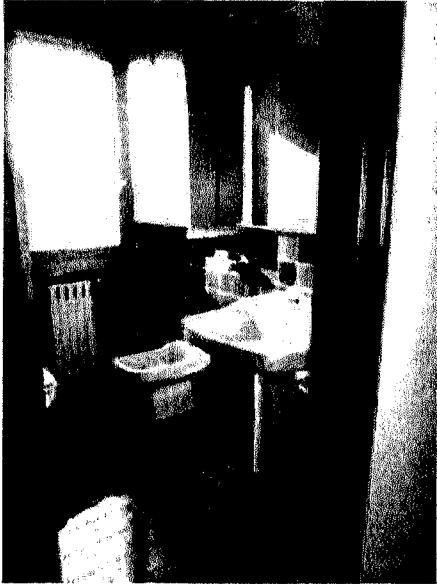


Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GILARDI

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in BERGAMO

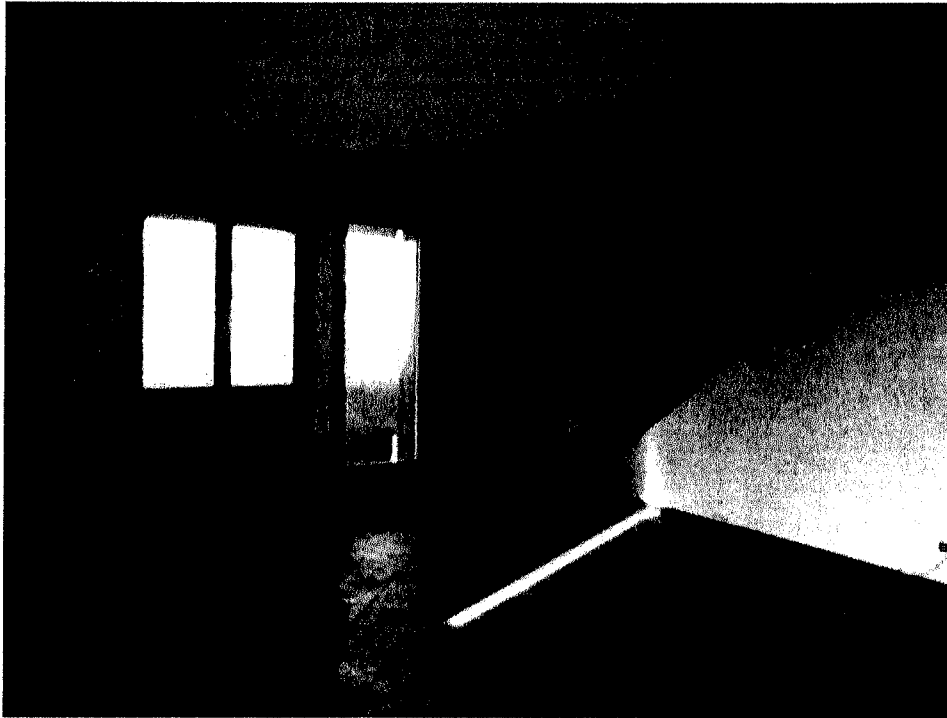




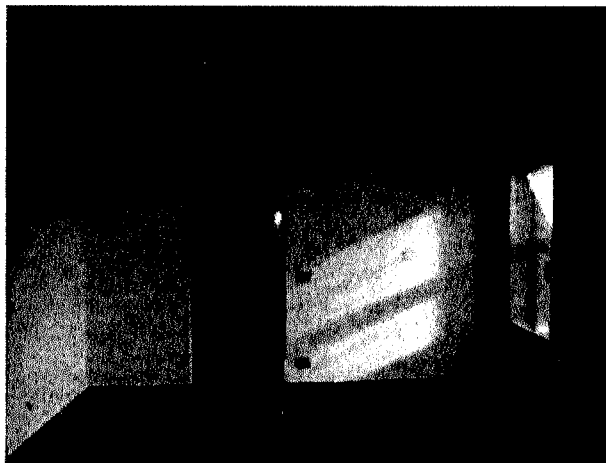
BAGNO 2



SOGGIORNO ACCESSO DIRETTO ALLA MANSARDA



MANSARDA ALLOGGIO



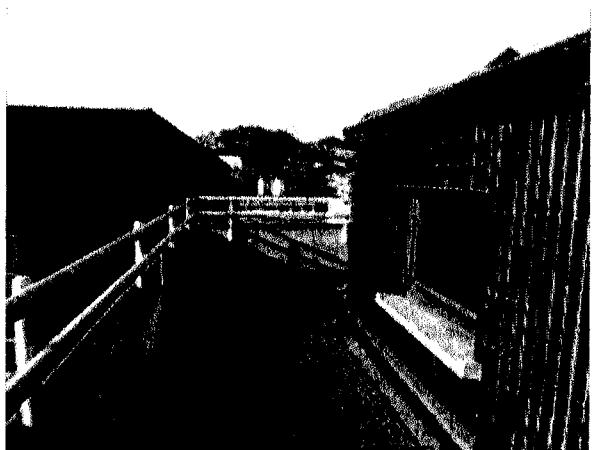
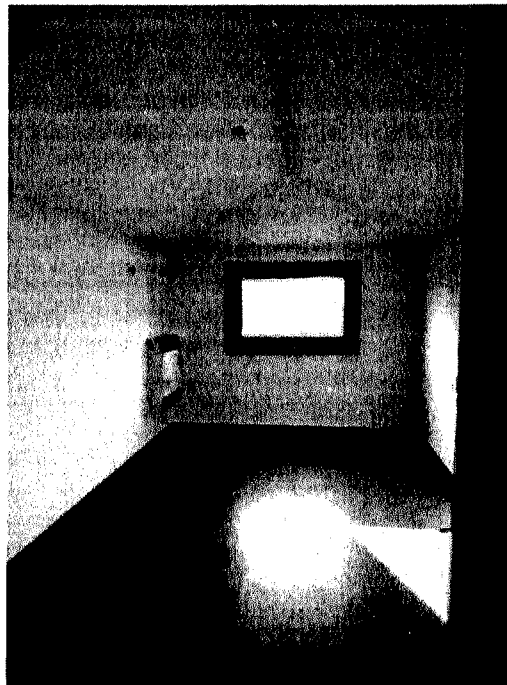
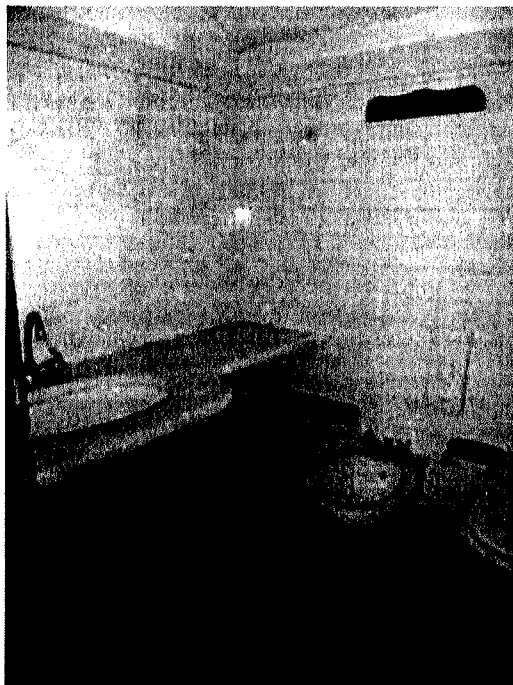
STANZA DI ARRIVO SCALA INTERNA

Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GILARDI

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in BERGAMO





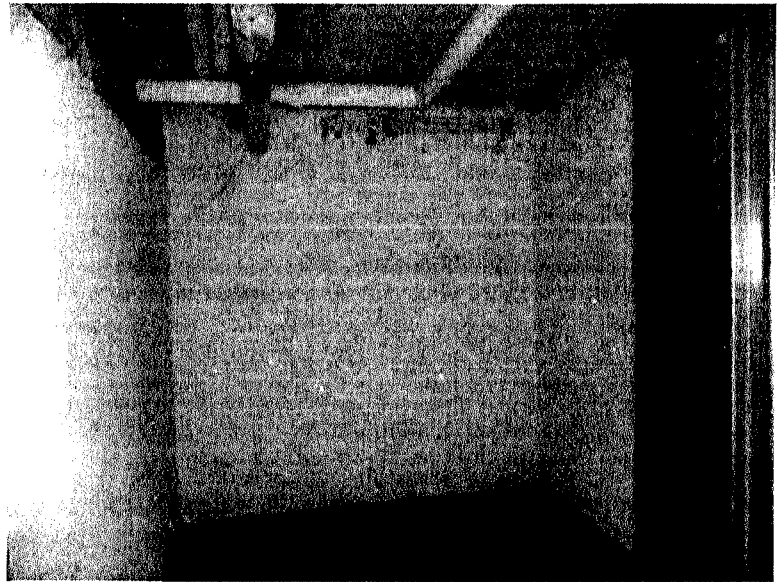
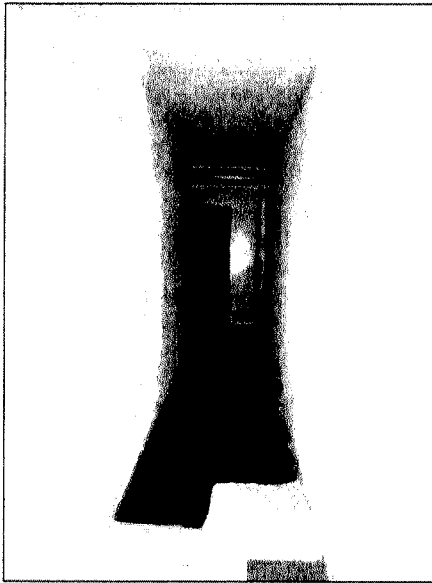
Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GILARDI

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

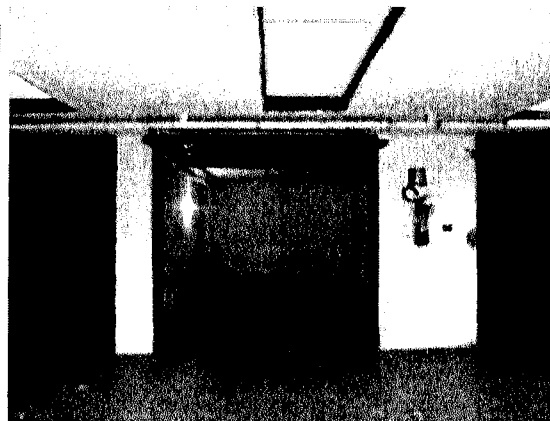
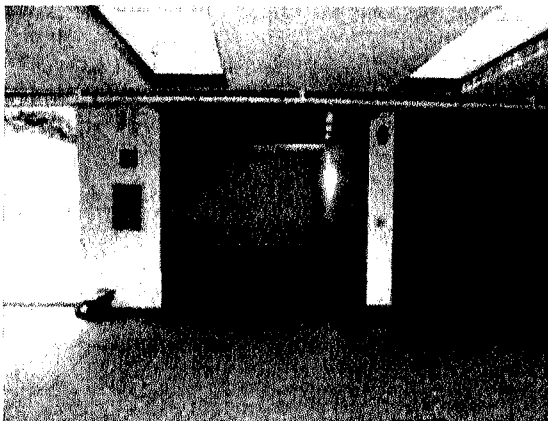
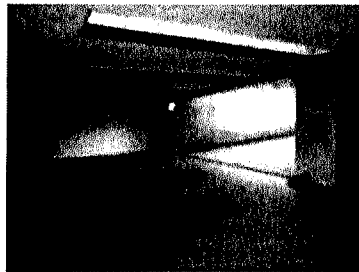
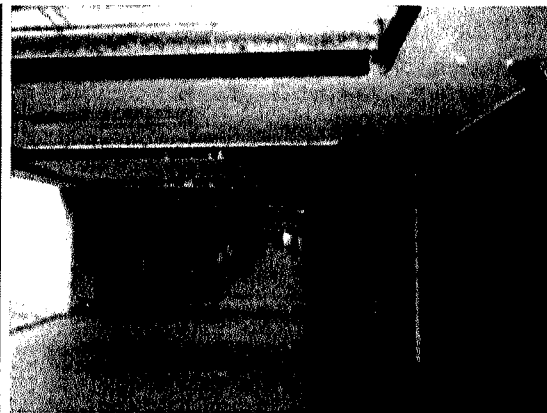
Beni in BERGAMO



CANTINA



AUTORIMESSE



Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GILARDI

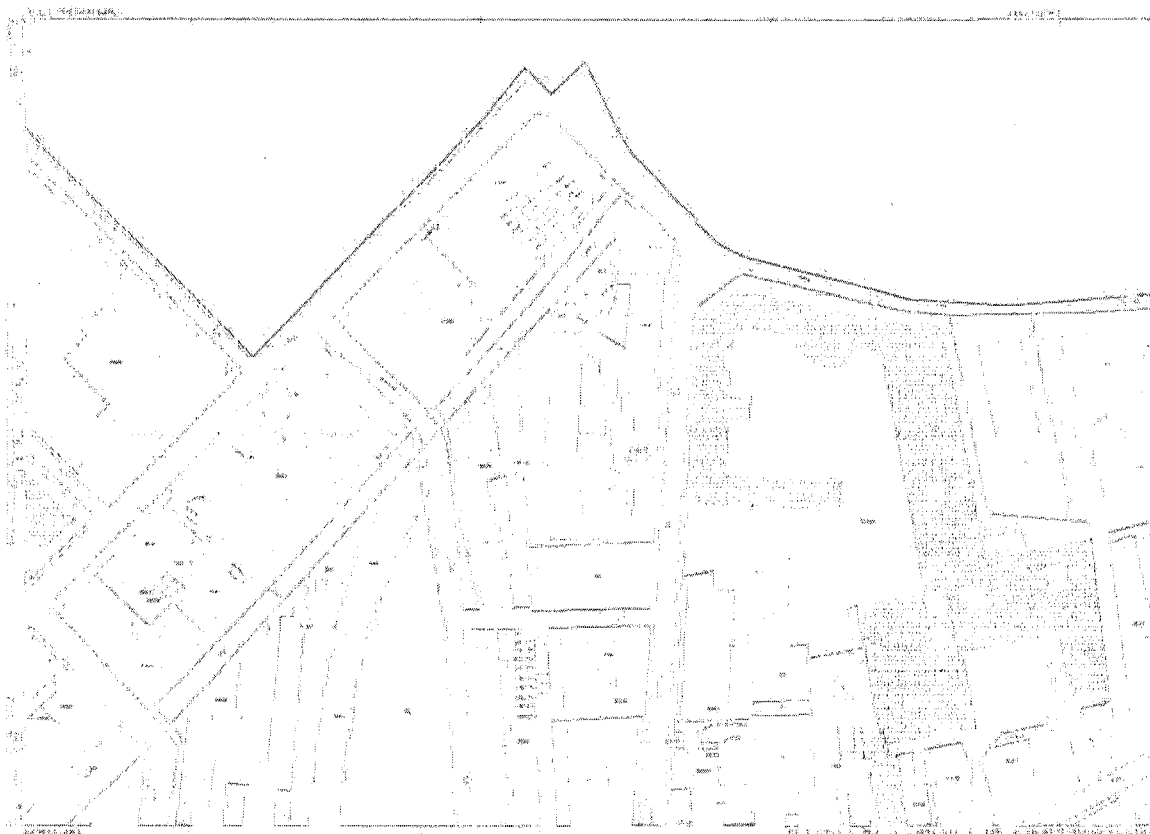
PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in BERGAMO



ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTRALE

ESTRATTO MAPPA



LE NUOVE SCHEDE IN CORSO DI AGGIORNAMENTO SARANNO REPERIBILI O PRESSO LO STESSO CATASTO O PRESSO LO STUDIO DEL CTU.

Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GILARDI

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in BERGAMO



SCHEDE NON AGGIORNATE DEI SOLI DUE ALLOGGI

Data presentazione 08/11/1996 - Data 12/05/2010 - n. BOZZA 134 - Catasto EDILIZIO URBANO

SPITI 13818
 P. 11.00.1.1.1.000

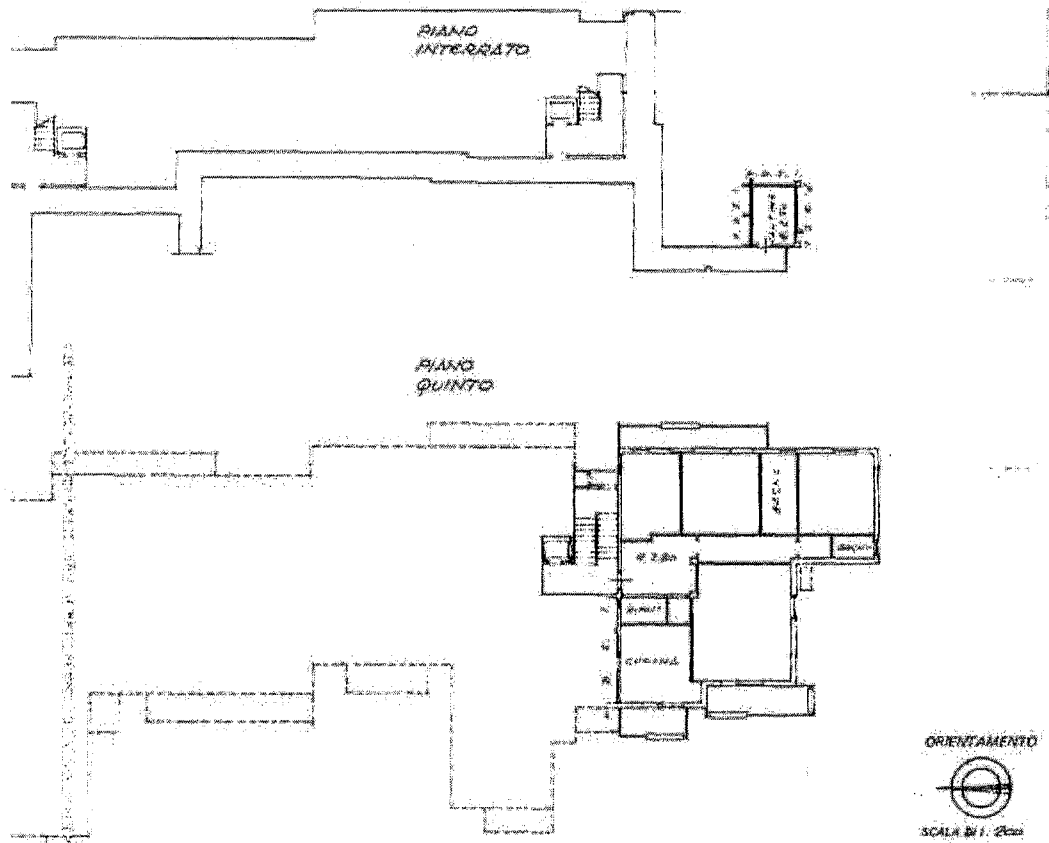
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
DECRETI 1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di BERGAMO Via S. Da Ropato n. 12

Di: [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tributo Esattore di BERGAMO Sub. n. 157



Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE E SOSTA LA NUOVA COSTRUZIONE	Completar del progetto
DATA MOM. 5082	Numero della particella Sezione di Comune e Provincia Foglio Numero di mappa Subalterno	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Il presente documento è stato redatto in conformità con le norme vigenti in materia di catasto ed edilizio urbano.

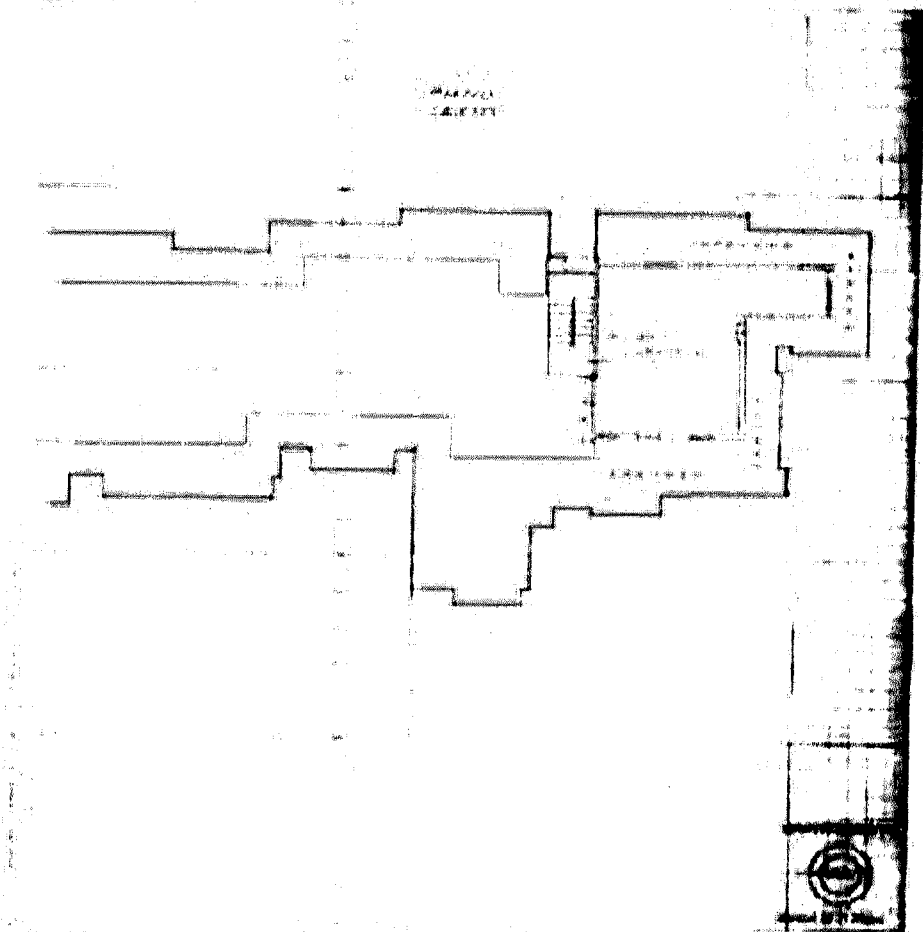
Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GILARDI
 PERITO: ARCH. ROSA CERBINO
 Beni in BERGAMO

Firmato Da: CRBRSO62L61G264OJ74300412650.NEXBAYF8FXELW8JM3QKEMMAWITC= Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 2 Serial#: 2c82fd854cefd4ca0e378cbe20305b



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Comune di BERGAMO - Foglio 32 sub 37/40/72/76
Mappa 2757 f. 32 sub 37/40/72/76



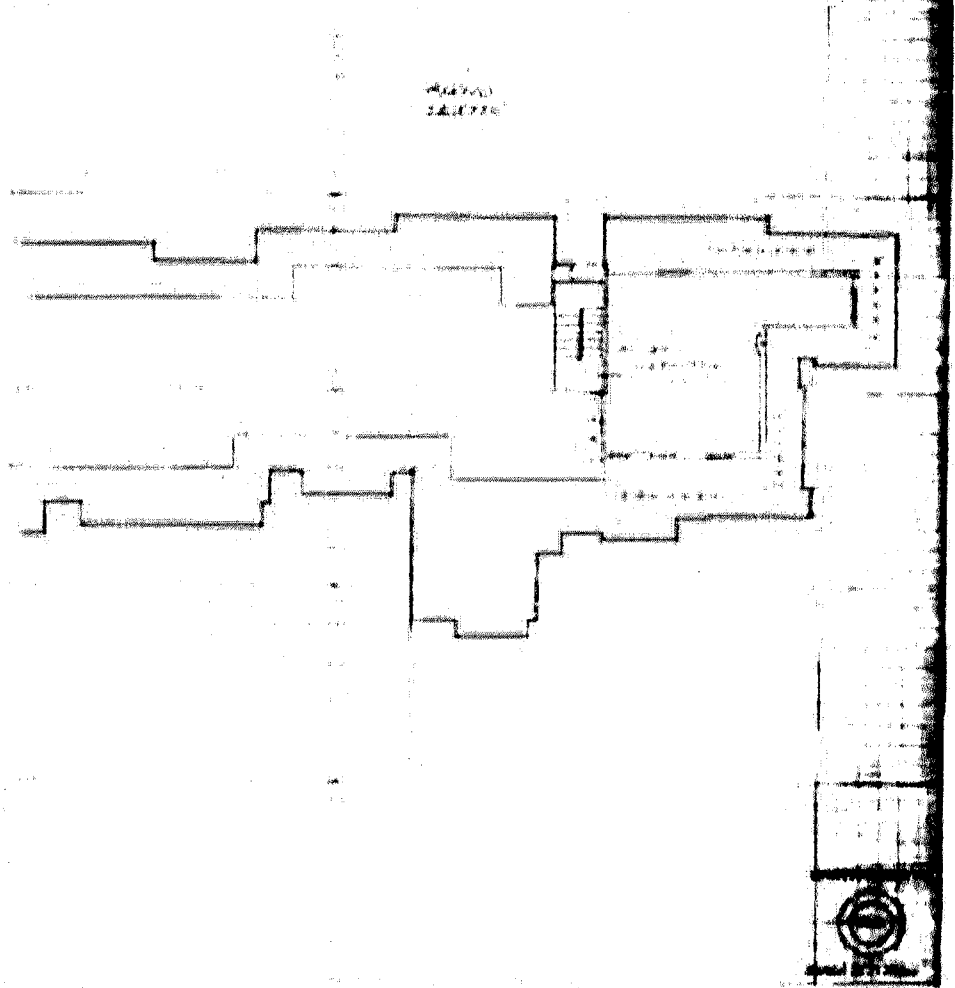
<p>Superficie totale di riferimento di cui:</p> <p>Superficie coperta: 1.100,00 mq</p> <p>Superficie scoperta: 0,00 mq</p>	<p>Superficie totale di riferimento di cui:</p> <p>Superficie coperta: 1.100,00 mq</p> <p>Superficie scoperta: 0,00 mq</p>	<p>Superficie totale di riferimento di cui:</p> <p>Superficie coperta: 1.100,00 mq</p> <p>Superficie scoperta: 0,00 mq</p>
--	--	--

Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GILARDI
PERITO: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in BERGAMO

Firmato Da: CRBR062L61G264C/7430010004412650.NEXBAYF8FXELW8JMS3KEMMAWITTC1= Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 2 Serial#: 2c82fd854c6fb4caa0e378cbe20305b



[Stampa] [Stampa]
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 [Stampa] [Stampa]
 [Stampa] [Stampa]
 [Stampa] [Stampa]



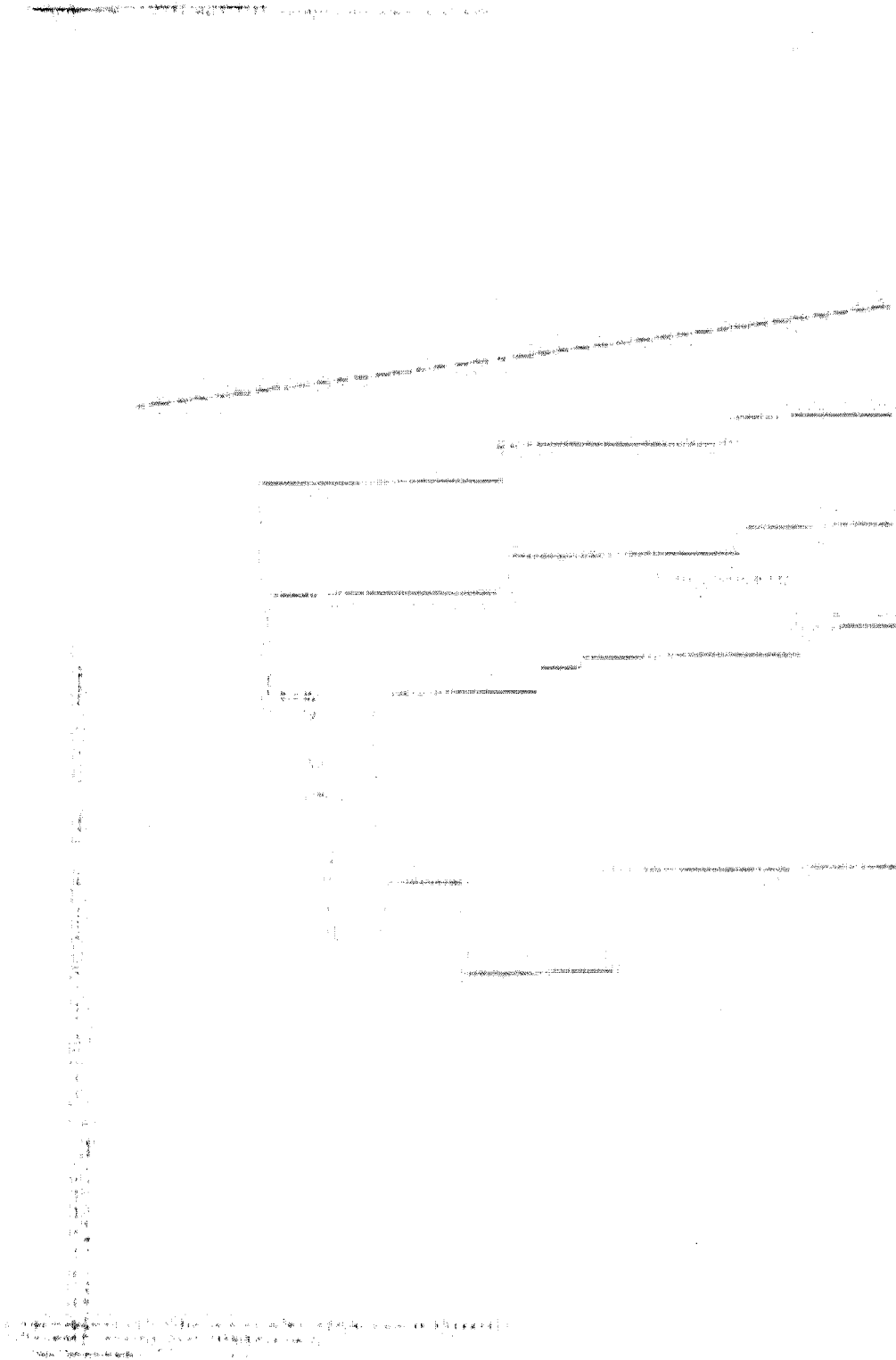
[Stampa] [Stampa]	[Stampa] [Stampa]	[Stampa] [Stampa]
[Stampa] [Stampa]	[Stampa] [Stampa]	[Stampa] [Stampa]
[Stampa] [Stampa]	[Stampa] [Stampa]	[Stampa] [Stampa]
[Stampa] [Stampa]	[Stampa] [Stampa]	[Stampa] [Stampa]

Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GILARDI

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in BERGAMO





Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GILARDI
PERITO: ARCH. ROSA CERBINO
Beni in BERGAMO

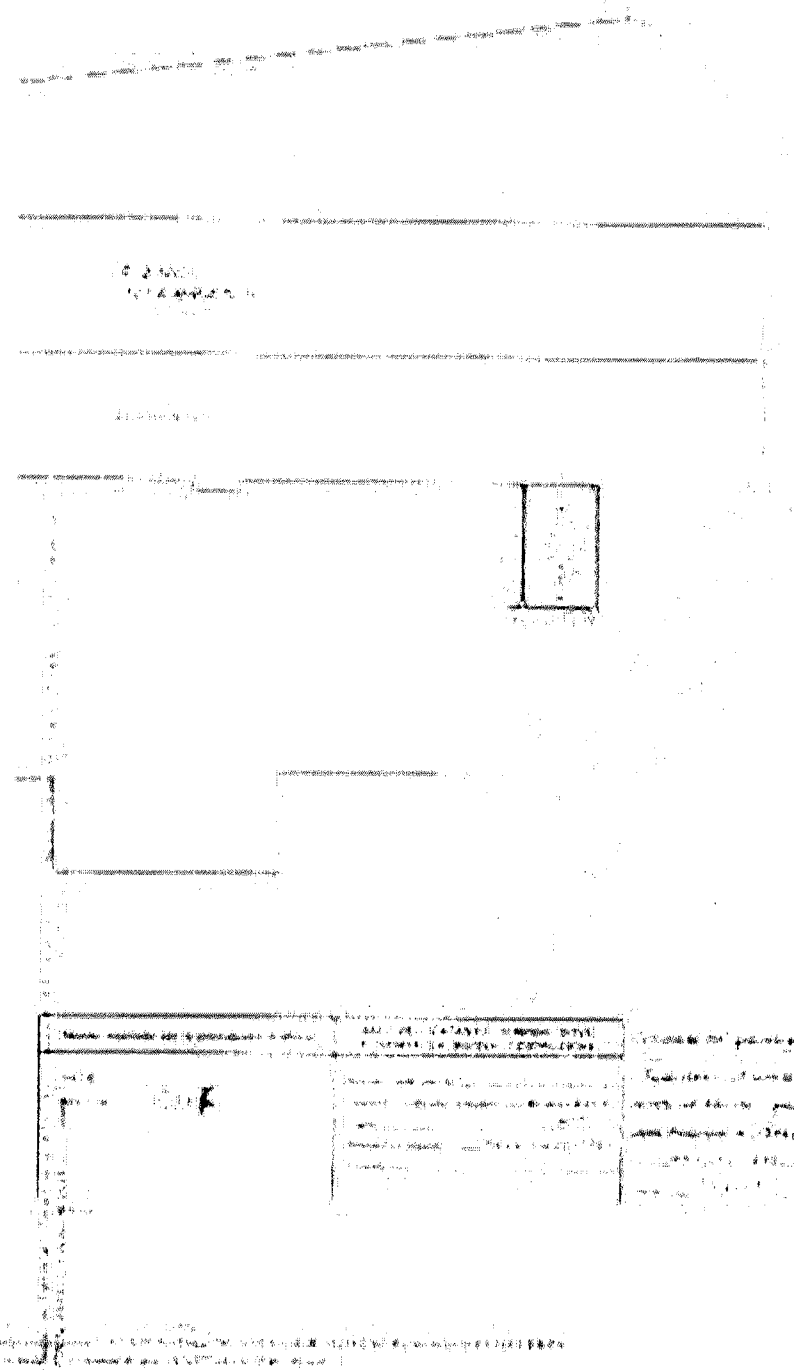


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Comune di BERGAMO

Comune di BERGAMO

Comune di BERGAMO



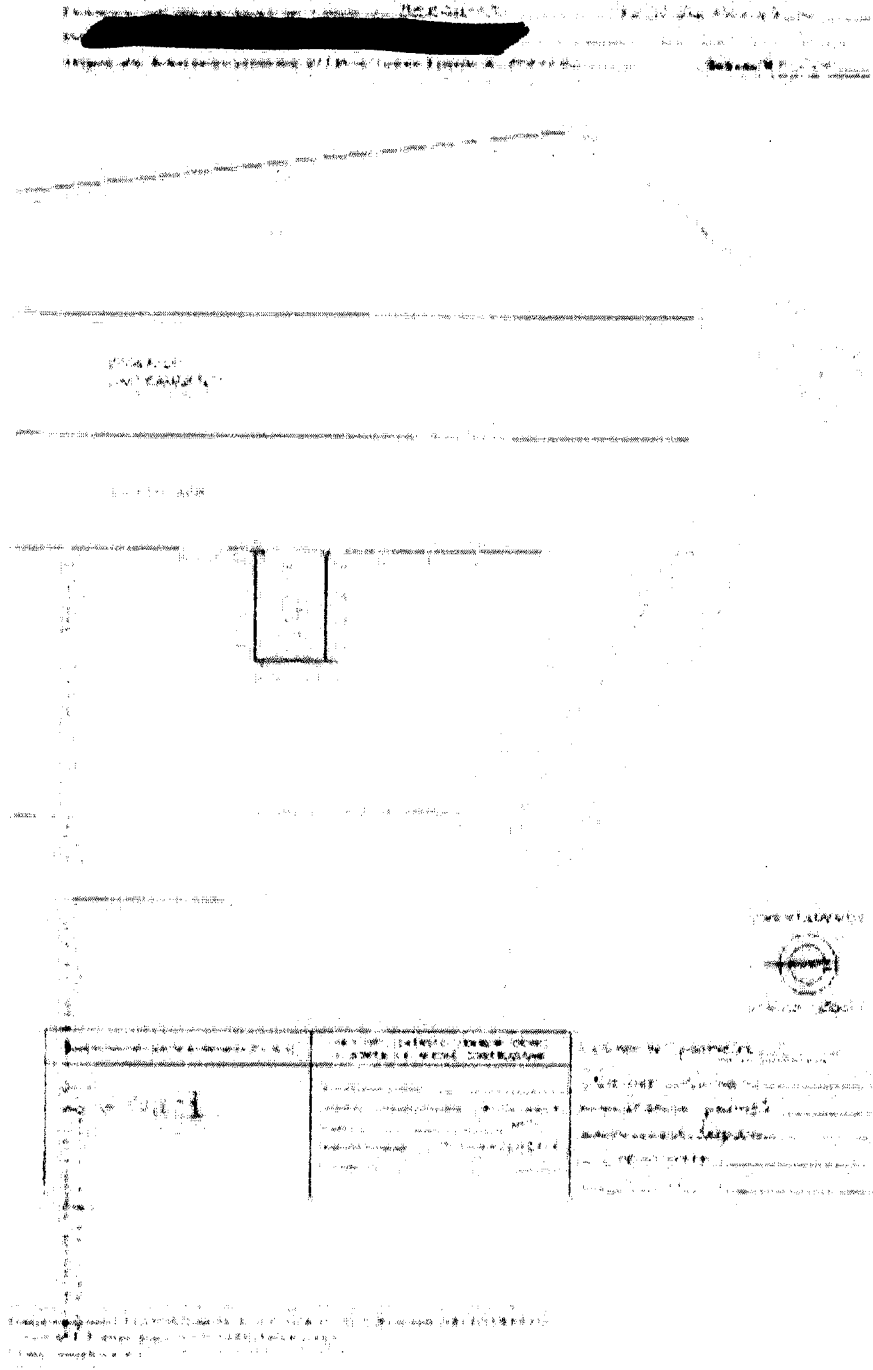
Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GILARDI

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in BERGAMO



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GILARDI

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in BERGAMO





Visura storica per immobile

Data: 27/07/2018 - Ora: 13.36.08 Segue

Visura n.: T149142 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/07/2018

Dati della richiesta	Comune di BERGAMO (Codice: A794) Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	Foglio: 32 Particella: 2757 Sub.: 37

INTESTATI

1											(1) Proprietà per 4/6
2											(1) Proprietà per 1/6
3											(1) Proprietà per 1/6

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		32	2757	37			A/2	4	6,5 vani	Totale: 162 m ² Totale escludere aree scoperte** 155 m ²	Euro 621,04	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA ALBERICO DA ROSCIATE n. 13 piano: 5										
Annotazioni		di studio: costituita dalla soppressione della particella con sez bo del 35 pla 2757 sub 37 per allineamento marpe										

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		32	2757	37			A/2	4	6,5 vani		Euro 621,04	Variazione del 21/11/2014 protocollo n. BG0241392 in atti del 21/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 157504.1.2014)
Indirizzo		VIA ALBERICO DA ROSCIATE n. 13 piano: 5										
Annotazioni		di studio: costituita dalla soppressione della particella con sez bo del 35 pla 2757 sub 37 per allineamento marpe										

Situazione degli intestati dal 21/11/2014

N.	CATEGORIA	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 4/6
2			(1) Proprietà per 1/6
3			(1) Proprietà per 1/6



Visura storica per immobile

Data: 27/07/2018 - Ora: 13.35.51 Segue

Visura n.: T149090 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/07/2018

Dati della richiesta	Comune di BERGAMO (Codice: A794) Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	Foglio: 32 Particella: 2757 Sub.: 40

INTESTATI

1											(1) Proprietà per 4/6
2											(1) Proprietà per 1/6
3											(1) Proprietà per 1/6

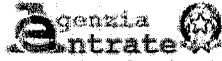
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		32	2757	40			A/2	4	4 vani	Totale: 83 m ² Totale escludere aree scoperte** 83 m ²	Euro 382,18	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA ALBERICO DA ROSCIATE n. 10 piano: 6										
Notifica		effettuata con prot. n. BG030673/2004 del 09/12/04										
Annotazioni		di studio: costituita dalla soppressione della particella con sez bo del 25 pla 2757 sub 40 per allineamento marpe										

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		32	2757	40			A/2	4	4 vani		Euro 382,18	Variazione del 21/11/2014 protocollo n. BG0241392 in atti del 21/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 157507.1.2014)
Indirizzo		VIA ALBERICO DA ROSCIATE n. 10 piano: 6										
Notifica		effettuata con prot. n. BG030673/2004 del 09/12/04										
Annotazioni		di studio: costituita dalla soppressione della particella con sez bo del 25 pla 2757 sub 40 per allineamento marpe										

LOTTO UNICO Beni in BERGAMO MAPP 2757 f. 32 sub 37/40/72/76



Dirazione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/07/2018

Data: 27/07/2018 - Ora: 13.35.05 Segue

Visura n.: T148907 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BERGAMO (Codice: A794) Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	Foglio: 32 Particella: 2757 Sub.: 72

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 4/6
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
3	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6

Unità immobiliare dal 09/11/2015

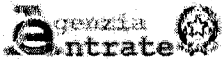
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		32	2757	72			C/6	6	17 m ²	Totale: 23 m ²	Euro 45,65	Variazione dal 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ALBERICO DA ROSCIATE n. 10 piano: I.										
Annotazioni		di studio; costituita dalla soppressione della particella cui sez bo fgl 25 pla 2757 sub 72 per allineamento mappe										

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		32	2757	72			C/6	6	17 m ²		Euro 45,65	Variazione dal 21/11/2014 protocollo n. 806041392 in atti del 21/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 157535.1/2014)
Indirizzo		VIA ALBERICO DA ROSCIATE n. 10 piano: I.										
Annotazioni		di studio; costituita dalla soppressione della particella cui sez bo fgl 25 pla 2757 sub 72 per allineamento mappe										

Situazione degli intestati dal 21/11/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 4/6
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6



Dirazione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/07/2018

Data: 27/07/2018 - Ora: 13.35.34 Segue

Visura n.: T149038 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BERGAMO (Codice: A794) Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	Foglio: 32 Particella: 2757 Sub.: 76

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 4/6
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
3	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		32	2757	76			C/6	6	21 m ²	Totale: 23 m ²	Euro 56,40	Variazione dal 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ALBERICO DA ROSCIATE n. 10 piano: I.										
Annotazioni		di studio; costituita dalla soppressione della particella cui sez bo fgl 25 pla 2757 sub 76 per allineamento mappe										

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		32	2757	76			C/6	6	21 m ²		Euro 56,40	Variazione dal 21/11/2014 protocollo n. 806041392 in atti del 21/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 157539.1/2014)
Indirizzo		VIA ALBERICO DA ROSCIATE n. 10 piano: I.										
Annotazioni		di studio; costituita dalla soppressione della particella cui sez bo fgl 25 pla 2757 sub 76 per allineamento mappe										

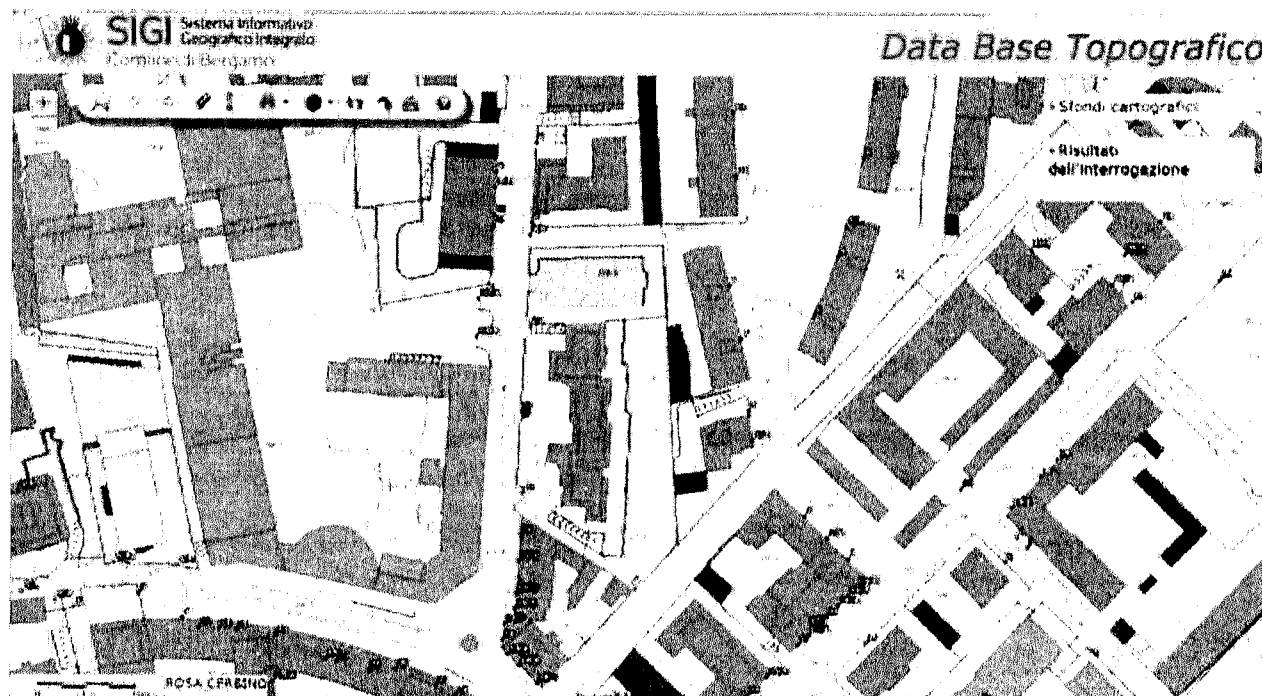
Situazione degli intestati dal 21/11/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 4/6
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6

Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GILARDI

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in BERGAMO

**Poligono 1 (Area: 2183,72 mq)***PR - Piano delle Regole***ASSETTO URBANISTICO GENERALE**

Sistema Insediativo, Città Consolidata, AD3 - Tessuto aperto ad alta densità - Indice edificabilità: EF=1,40 (mq/mq); Altezza: H=6; Rapporto copertura: RC=35; Indice permeabilità: Ip=30; Indice densità arbustiva: Dar=1 arbusto/100 mq; Indice densità arborea: 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti - Intersezione completa per circa 2175,69 mq pari al 99,63% dell'area

PR0b - Norme (Artt: 28.2.1) (Pg: 76, 73, 74)

Sistema Infrastrutturale, Vv - Verde di pertinenza della viabilità - Intersezione parziale per circa 4,92 mq pari al 0,23% dell'area

PR0b - Norme (Artt: 57.2.1) (Pg: 120)

Sistema Infrastrutturale, Ve - Viabilità principale e secondaria esistente - Intersezione parziale per circa 3,10 mq pari al 0,14% dell'area

PR0b - Norme (Artt: 57.1.1) (Pg: 119, 125, 126)

CENTRO ABITATO (art. 3 D.Lgs. 285/92 e s.m.i, art. 5 DPR 495/92 e s.m.i.)

L'area è all'interno del perimetro del centro abitato - Intersezione completa per circa 2183,72 mq pari al 100% dell'area

PR0b - Norme (Artt: 19.1) (Pg: 56)

CENTRO EDIFICATO (art. 18 Legge 865/71)

L'area è all'interno del perimetro del centro edificato - Intersezione completa per circa 2183,72 mq pari al 100% dell'area

PR0b - Norme (Artt: 19.2) (Pg: 56)

CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata - Intersezione completa per circa 2183,72 mq pari al 100% dell'area

PR0b - Norme (Artt: 11.3) (Pg: 40)

PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Intersezione completa per circa 2183,72 mq pari al 100% dell'area

PR0b - Norme (Artt: 6.2.2) (Pg: 23)

Giudice Esecutore: DR. SSA LAURA IRENE GILARDI

PERITO: ARCH. ROSA CERBINO

Beni in BERGAMO



VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea)
Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea - Ambito
oggetto di riallevazione - Intersezione completa per circa 2183,72 mq pari al 100% dell'area

PR0b - Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 124, 125)

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ai sensi del D.M. 1444/68)

Zona - B - Intersezione completa per circa 2180,61 mq pari al 99,86% dell'area

PR0b - Norme (Artt: 62) (Pg: 129)

SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico

CLASSIFICAZIONE SISMICA

Classe sismica - Z4 L2-3 - Intersezione completa per circa 2183,72 mq pari al 100% dell'area

SG0 - Relazione (Artt: 9.3) (Pg: 96, 97)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Classe geologica - 3a - Intersezione completa per circa 2183,72 mq pari al 100% dell'area

SG0 - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96)

SP - Studio Paesistico di dettaglio

STUDIO PAESISTICO (ai sensi dell'art. 50 del PTCP)

Classe - media - Intersezione completa per circa 2183,72 mq pari al 100% dell'area

SP0 - Relazione (Artt: 5.7) (Pg: 103, 104, 105)

Bilancio consuntivo individuale

Esercizio ordinario "2017/2018"

Periodo: 01/03/2017 - 30/04/2018

Via Borgo Palazzo, 21/D - 24125 Bergamo (BG)

Unità: 42 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Proprietà Spese Generali	15.533,21	59,41/1001		921,91
Proprietà Spese di Gestione	19.196,07	59,41/1001		1.139,29
Proprietà Portineria	18.585,87	59,41/1001		1.101,89
Centrale Termica Riscaldamento	13.747,85	37,278/1000		512,49
Ascensore Ascensore	4.018,23	89,867/999		361,29
Acqua Fredda Acqua Fredda Consumo	5.505,45	1/68		80,98
Arrotondamenti				-0,01
Spese individuali				31,92
	Totale unità 42			4.149,78
Riepilog	Saldo precedente			27.723,13
	Totale quote			4.149,78
	Saldo complessivo			31.872,91



ELABORATO PERITALE

STIMA DEFINITIVA

BENE IMMOBILE – VIA SUDORNO 14 BERGAMO

TRIBUNALE DI BERGAMO

Integrazione ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Gen Rep. **538/2008**

INTESA SAN PAOLO SPA contro [REDACTED]

Giudice Dott. **LAURA GIRALDI**
CTU ARCH. **ALESSANDRA MORRI**



LOTTO UNICO**ABITAZIONE**

posta nel Comune di BERGAMO, via SUDORNO n° 14

Si premette che l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa LAURA GIRALDI, conferiva la gradita nomina di CTU all'ARCH. ALESSANDRA MORRI, con studio professionale in Bergamo, via Angelo Maj 18/A, - T+39035240110/+39035232202 F+39035241563 M+393346319807 e-mail office@alexandramorri.archi - PEC alessandra.morri@archiworldpec.it, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 2016, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 270, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti di Parigi (Tableau de l'Ordre des Architectes de la Circonscription de Ile de France) al n. Naz. 39.178 ed iscritta all'elenco dei soggetti certificatori accreditati in Regione Lombardia al n. 25825, al fine di stabilire la stima ad oggi.

RISPOSTA AL QUESITO

Il consulente tecnico d'ufficio ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando, innanzitutto, le verifiche necessarie agli atti e presso i competenti uffici, alla fine di accertarne eventuali variazioni. Tramite il custode [REDACTED] è stata concordata con la Signora [REDACTED], proprietaria dell'immobile sito in Via Sudorno 14, la data del sopralluogo. Si fa presente che, nell'immobile, sono presenti arredi e complementi d'arredo oltreché oggettistica personale, non oggetto di procedura esecutiva.

Tutto ciò premesso il Giudice chiede al CTU di procedere a rispondere al seguente quesito:

".../ deve essere definitivamente stimato ad oggi che il ctu già noto - arch. Morri - provveda alla definitiva stima assegnando"

Trattasi di unità immobiliare di Proprietà piena (quota 1/1) posta nel Comune di BERGAMO in via Sudorno N°14, di due livelli f.t. e torretta (piano primo, piano secondo e torretta) identificata catastalmente al fg. 30 mapp.le n. 203 sub. 5 (A/2).

Il tutto ubicato nel tessuto storico consolidato di Città Alta del Comune di Bergamo.



Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

T. 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F. 75008 PARIS
29, rue Tranchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI



Il fabbricato è composto da:

- Al Piano Primo: n°4 camere da letto, n°3 bagni
- Al Piano Secondo: cucina, Soggiorno, sala da pranzo e n°2 bagni
- Al Piano Terzo: torretta;

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani collegati internamente da una rampa di scale ad uso esclusivo e da una scala a chiocciola per accedere unicamente alla torretta. Al piano primo (piano rialzato rispetto alla strada) si trovano 4 camere da letto con tre bagni. Al piano secondo è collocata la zona giorno composta da cucina, sala da pranzo, soggiorno e due bagni. Per quanto concerne la torretta si precisa che trattasi vano di modeste dimensioni dal quale si gode di vista panoramica su città di Bergamo.

L'ingresso all'abitazione avviene mediante un portone che si affaccia direttamente su via Sudorno.

Non sono presenti posti auto o autorimesse di proprietà.

Coerenze in un unico corpo: a Nord Via Sudorno, ad Est Mappale 144; a Sud Mappali 78 e 4309; a Ovest Mappale 75.



L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di ca 305,00 m².

L'unità immobiliare risulta identificata al Catasto Fabbricati di Bergamo con intestazione:

- [REDACTED]
- Proprietà 1000/1000.

AM
10

Alessandra Morri Architetto - Via A. M.A. 18/A - 24121 Bergamo - Tel. 035240110 - Fax 035241563

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-hi.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE HI
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I-24121 BERGAMO
via A. M.A. 18/A
F-75008 PARIS
28, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110 / 035232202
F 035241563

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Comune di Bergamo:

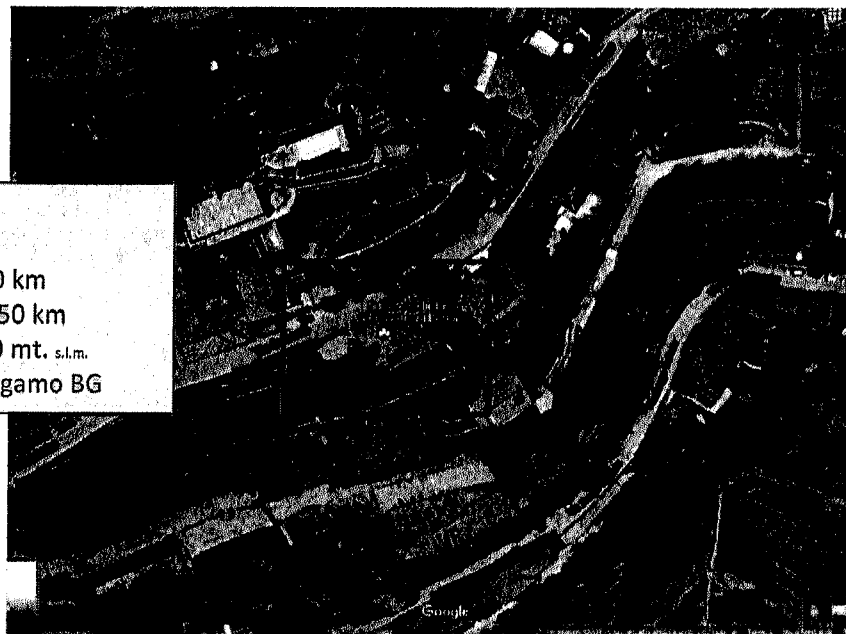
ABITAZIONE:

fg. 30 mappale 203 subalterno 5 - Categoria A/2, classe 7, 14
vani, mq 297 Rendita € 2.205,2



Localizzazione degli immobili:

Estratti satellitari Google maps



COMUNE DI BERGAMO

via SUDORNO 14

Distanza da Bergamo : 0,00 km

Distanza da Milano : 57,50 km

Altitudine : 320 mt. s.l.m.

Provincia : Bergamo BG

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

AM
10

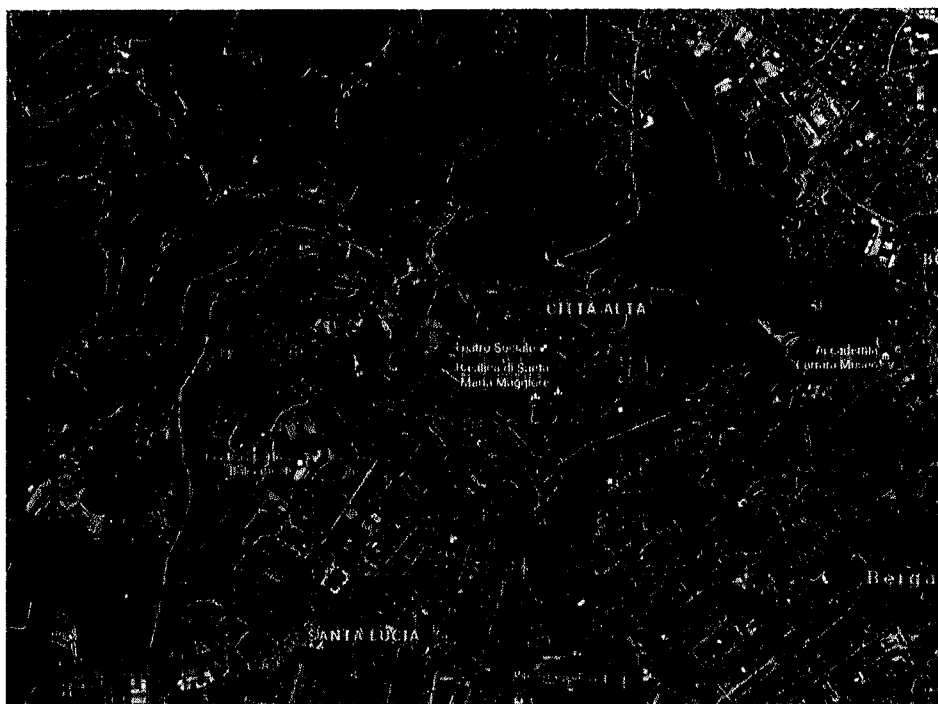
Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563





Caratteristiche costruttive e componenti edilizie:

Il fabbricato nel quale è inserita l'abitazione possiede struttura portante in muratura in quanto si tratta di un palazzo storico; il manto di copertura a falde in tegole. Le facciate esposte sono regolarmente intonacate.

Internamente le porte risultano in legno massello e serramenti esterni a doppio vetro con struttura in legno verniciato.

Le finiture interne sono di pregio per quanto riguarda materiali. Riscaldamento dell'unità del tipo termoautonomo.

Manutenzione:

L'unità si presenta buono stato di manutenzione. Non si rilevano problematiche evidenti.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Conformità catastale: le visure e le schede catastali risultano conformi allo stato dei luoghi anche per quanto riguarda le altezze.



INTEGRAZIONE DEL DOCUMENTO DI VALUTAZIONE TECNICA REDATTO DAL CONSULENTE TECNICO

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

T. 2412 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F. 25008 PARIS
29, rue Tranchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39 03524010/035232202
F 035241563

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Conformità urbanistico edilizia: L'accesso agli atti si riferisce che dall'anno della prima perizia (2008) del ctu sottoscritto, non risultano variazioni allo stato dei luoghi pertanto si ritiene valido l'accesso agli atti già effettuato.

Il CTU si riserva ulteriori indagini presso gli uffici tecnici comunali nel caso in cui L'Ill.mo Sig. Giudice dovesse ritenerlo necessario.

COMUNE DI BERGAMO
Ufficio Tecnico
(Cod. Fisc. 8003480167)

COPIA PER L'UFFICIO
Prot. Gen. 11480/91

ABITABILITA' / ~~ACQUISIZIONE~~ N. 6465

IL SINDACO

VISTA la domanda in data .. 19 marzo 1991..... prot. ...1979/86..... E.P.
presentata da
relativa ai lavori di sistemazioni, opere locali.....
in Via Sudorco, D. 14.....
identif. catastale mapp. .208. cens. Valle d'Asino.....

VISTA la concessione/autorizzazione edilizia n. 6892...rilasciata in data 5.12.1988

VISTO il certificato di collaudo statico recante il visto del Genio Civile di Bergamo in data .10. gennaio.1991..... prot. .59106/77325.....

VISTO il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bergamo in data .non soggetto..... prot.

VISTA la documentazione attestante la regolare esecuzione degli impianti

VISTO il referto dell'ispezione eseguita dal Servizio Igiene Pubblica ed Ambientale dell'USSL 29 e dell'Ingegnere Comunale a mente dell'art. 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 e dell'art. 148 del Regolamento Comunale d'Igiene

VISTA la legge n. 833 del 23 dicembre 1978, le Leggi Regionali nn. 64 e 65 del 26.10.1981 e la Legge 47 del 28.2.1985

VISTO il titolo III del vigente Regolamento di Igiene

VISTA l'attestazione comprovante il pagamento della tassa di concessione comunale

CONCEDE

L'ABITABILITA' / ~~ACQUISIZIONE~~ di un appartamento al piano primo - secondo e terzo di complessivi vani 7 e n. 12 annessi.

IL RICHIEDENTE
dichiera di aver ritirato il permesso
in data 22 MAG 1992

Cominciando dal giorno .. 30 maggio 19 novantana.....

Prescrizioni particolari:

p. IL SINDACO
L'ASSESSORE
ai Servizi Socio Sanitari
(Zaira Fagnoni)

Bergamo, li 21 APR. 1992

Il Coordinatore di N.E.2
Dr. Ing. Antonio Bevacqua



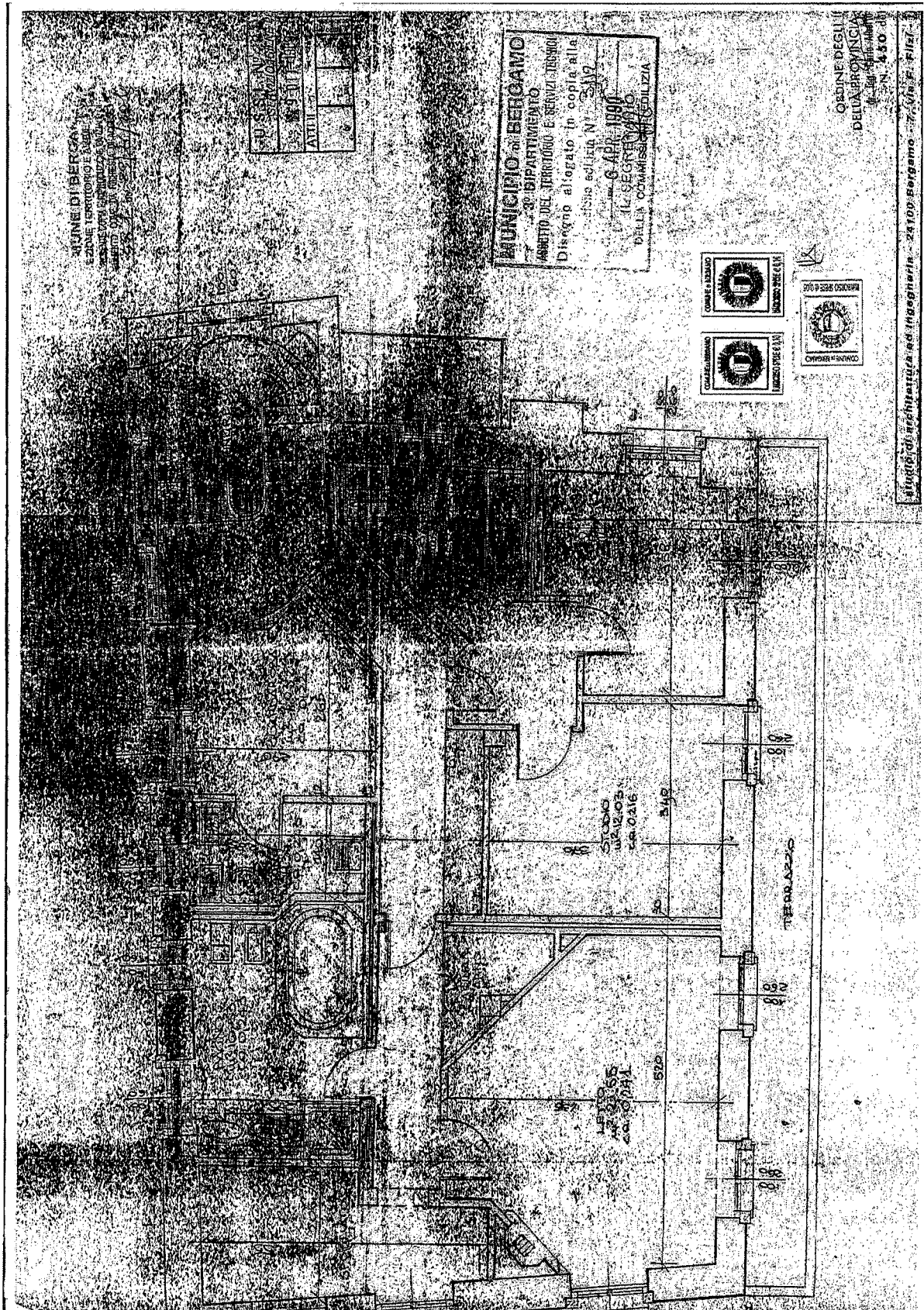
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-i.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GROUPE I
ARCHITECTURE & INGÉNIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I-24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F-75008 PARIS
29, rue Tronchet

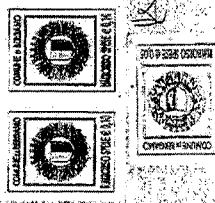
ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563



MUNICIPALITÀ DI BERGAMO
 2^a ZONA TERRITORIO E AMBITO
 2^a SEZIONE
 SERVIZIO UFFICIO ARCHITETTURA
 VIA F. FILZI, 11 - 24100 BERGAMO

USO	RESIDENZIALE
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
CONDIZIONE	RESIDENZIALE
ALTI	RESIDENZIALE

MUNICIPIO DI BERGAMO
 3^o DIPARTIMENTO
 ARBITRO DEL TERRITORIO E SERVIZI URBANI
 Disegno allegato in copia alla
 stessa edilizia N. 5412
 6 APRILE 1990
 IL SEGRETARIO
 DELLA COMMISSIONE EDILIZIA



ORDINE DEGLI
 ARCHITETTI
 DELLA PROVINCIA
 DI BERGAMO
 N. 450/80

Studio di architettura ed ingegneria - 24100 Bergamo - Via F. Filzi

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI



Bureau Etudes Integrales SA
 www.groupe-h.com
 PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
 ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnico d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tableau Ordre
 des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
 via A. MAJ 18/A
 F - 75008 PARIS
 29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
 info@alexandramorri.archi
 www.alexandramorri.archi
 T + 39 035240110 / 035232202
 F 035241563

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b0366c86e6f41a13290

U.S.S.I. N° 29 BERGAMO
SERVIZIO IGIENE PUBBLICA

del 9 OTT. 1909

ATTI II

di	del	di	A.C.
			A.D.

MUNE DI BERGAMO
 SEZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
 PRESENTE COPIA E RIPRODUZIONE PARZIALE DI
 LAVORO, COME DA RICHIESTA DI ACCESSO
 581 dal 29/10/2008

MUNICIPIO DI BERGAMO
 3° DIPARTIMENTO
 OGGETTO DEL TERRITORIO E SERVIZI TECNICI
 Disegno allegato in copia alla
 pratica edilizia N° 3112
 5 APR. 1990
 IL SEGRETARIO
 DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

**ORDINE DEGLI INGEGNERI
 DELLA PROVINCIA DI BERGAMO**
 dr. Ing. Carlo Alberto Von Hunster
 N. 450 dell'Albo

Studio di architettura ed ingegneria - 24100 Bergamo - Via E. Pizzi - tel. 231752 - 231753

C	COMITENTE [REDACTED]	SCALA 1/25
	PROGETTO RISTRUTTURAZIONE CASA VIA SUDORNO 4	DIMENSIONI 12,50 x 12,50
246	PIANTA PRIMO	1/25
16	[REDACTED]	



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

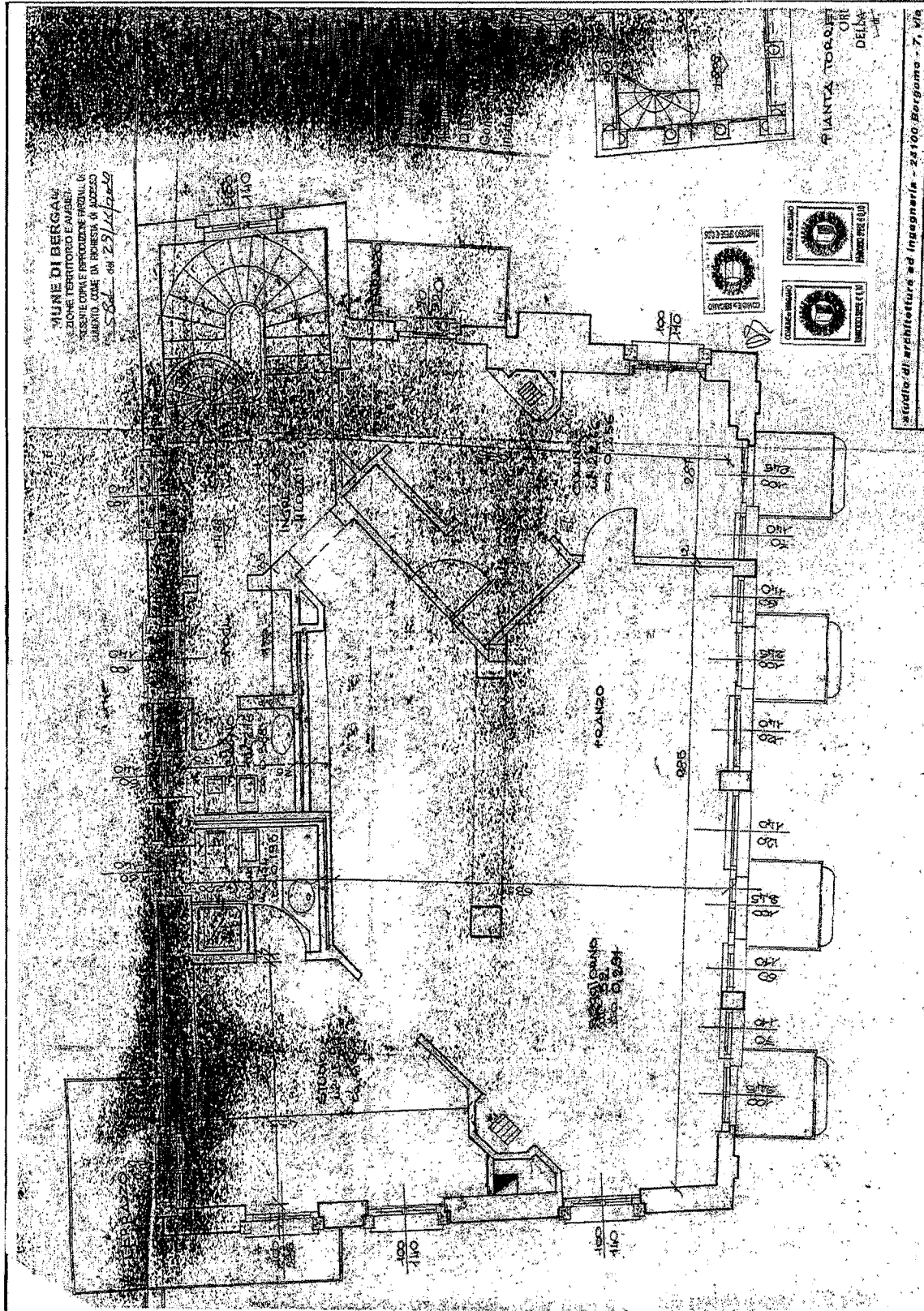
Bureau Etudes Integrales SA
 www.groupe-h.com
 PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE H
 ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnico d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tableau Ordre
 des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
 via A. MAJ 18/A
 F - 75008 PARIS
 29, rue Tranchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
 info@alexandramorri.archi
 www.alexandramorri.archi
 T + 39 03524010/035232202
 F 035241563





GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
 www.groupe-h.com
 PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
 ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnico d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tableau Ordre
 des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
 via A. MAJ 18/A
 F - 75008 PARIS
 29, rue Tranchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
 info@alexandramorri.archi
 www.alexandramorri.archi
 T + 39 03524010/035232202
 F 035241563



160
140

70
220

118

COMUNE DI BERGAMO
RIMBORSO SPESE € 0,10

S.S.L. N° 29 BERGAMO
SERVIZIO IGIENE PUBBLICA

9 OTT 1989

ATTIN

gr	cat.	cl.	SAVIO	A.C.
				A.D.

MUNICIPIO di BERGAMO
3° DIPARTIMENTO
ASSETTO DEL TERRITORIO E SERVIZI TECNICI
Disegno allegato in copia alla
Concessione edilizia N° 3112
In data 6 APR 1989
IL SEGRETARIO
E. POLIZIA

COMUNE DI BERGAMO
SEZIONE TERRITORIO E AMBITI
PRESENTE COPIA E REPRODUZIONE PRECISA
DELL'ALLEGATO, COME DA RICHIESTA DI ACCESSO
N° 587 del 29/1/2008

PIANTA TORRETTA

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI BERGAMO
dr. Ing. Carlo Alberto Von Wunster
N. 450 dell'Albo

Studio di architettura e ingegneria - 24100 Bergamo - 7, via F. Filzi - tel. 234752 - 246153
Carlo Alberto Von Wunster - ingegnere

COMMITTENTE: SIG. [REDACTED]

PROGETTO: RISTRUTTURAZIONE CASA VIA SATURNO

OGGETTO: PIANTE II° PIANO

SCALA: 1:50

DIMENSIONI: A2

DISEGNO: E.B.

DATA: 25/1/08

246
7A

TUTTI I DIRITTI DI AUTORE RISERVATI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

T. 24121 BERGAMO
via A. MAJ 187A
F. 75008 PARIS
29, rue Tranchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563



L'unità immobiliare risulta identificata al Catasto Fabbricati di Bergamo con intestazione:

- Proprietà 1000/1000.

Comune di Bergamo BG:

ABITAZIONE:

- fg. 30 mappale 203 subalterno 5 - Categoria A/2, classe 7, 14 vani, mq 297 Rendita € 2.205,27

Si allegano visure e schede catastali (in allegato plico separato).

Descrizione catastale dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

nel comune di Bergamo, Via Sudorno,
unità immobiliare costituite da ABITAZIONE al piano primo-secondo-terzo:

ABITAZIONE:

- Sez. VD fg. 9 mappale 203 subalterno 5 - Categoria A/2, classe 7, 14 vani, mq 297 Rendita € 2.205,27
Divenuto poi:
- fg. 30 mappale 203 subalterno 5 - Categoria A/2, classe 7, 14 vani, mq 297 Rendita € 2.205,27

Ditta intestata:

codice fiscale [redacted]
per la quota intera del diritto di piena proprietà (1000/1000)

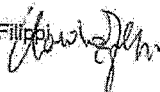
Estratto atto di pignoramento

- In Comune di Bergamo - unità immobiliare sita nel Catasto dei Fabbricati - sezione urbana VD - foglio 9 - particella 203 - sub 5 - categoria A/2 - classe 7 - consistenza 14 vani - rendita euro 2.205,27 (L. 4.270.000) - via Sudorno n. 14; variazione del 17.10.1990 n. 11562/1990 in atti dal 09.06.1999 fusione L. 449/97;

Gli immobili di cui sopra risultano di piena proprietà della signora [redacted]

Bergamo, 16 Giugno 2008

avv. Claudia Filippi



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

AM
10

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

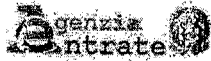
Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
28, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 03524010/035232202
F 035241563

Ispezione ipotecaria - STORIA IPOTECARIA

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Bergamo a tutto il giorno 09/05/2017, i beni in oggetto risultano di proprietà della signora **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** codice fiscale **[REDACTED]** per la quota intera del diritto di piena proprietà. (1000/1000)

**Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di BERGAMO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 09/05/2017 Ora 10:45:03
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento per dati anagrafici

Protocollo di richiesta BG 83826 del 2017
Ricevuta di cassa n. 18062
Ispezione n. BG 83828/3 del 2017
Inizio ispezione 09/05/2017 10:43:36

Richiedente ARCH MORRI A

Dati della richiesta

Cognome: **[REDACTED]**
Nome: **[REDACTED]**

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 20/09/1996 al 08/05/2017
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 19/09/1996

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1974

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

6. **[REDACTED]**

Luogo di nascita **[REDACTED]**

Data di nascita **[REDACTED]**

Sesso **[REDACTED]**

Codice fiscale **[REDACTED]**

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

SONO PRESENTI OMOCODICI NON SELEZIONATI

 Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/01/1986 - Registro Particolare 677 Registro Generale 972
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine

AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGÉNIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

F - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tranchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 03524010/035232202
F 035241563





Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BERGAMO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 09/05/2017 Ora 10:45:03
Pag. 2 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento per dati anagrafici

Protocollo di richiesta BG 83826 del 2017
Ricevuta di cassa n. 18062
Ispezione n. BG 83828/3 del 2017
Inizio ispezione 09/05/2017 10:43:36

Richiedente ARCH MORRI A

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 13/08/1986 - Registro Particolare 15180 Registro Generale 22009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/10/1990 - Registro Particolare 22716 Registro Generale 30679
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/03/1991 - Registro Particolare 7329 Registro Generale 9586
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato immagine
5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 27/12/1995 - Registro Particolare 28701 Registro Generale 38966
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/08/1998 - Registro Particolare 24644 Registro Generale 31511
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1835/94 del 10/06/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in BERGAMO(BG), TORRE BOLDONE(BG)
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/04/1999 - Registro Particolare 9378 Registro Generale 12494
Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Repertorio 83398 del 22/03/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BERGAMO(BG)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE CONTRO del 18/04/2008 - Registro Particolare 5000 Registro Generale 25823
Pubblico ufficiale PALLINO FRANCESCO Repertorio 3055/2069 del 17/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in BERGAMO(BG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-ii.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GRUPE II
ARCHITECTURE & INGÉNERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
Via A. MAI 18/A
F - 75008 PARIS
28, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035211563



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BERGAMO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 09/05/2017 Ora 10:45:03
Pag. 3 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento per dati anagrafici

Protocollo di richiesta BG 83826 del 2017
Ricevuta di cassa n. 18062
Ispezione n. BG 83828/3 del 2017
Inizio ispezione 09/05/2017 10:43:36

Richiedente ARCH MORRI A

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/06/2008 - Registro Particolare 23034 Registro Generale 39649
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 971 del 16/06/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BERGAMO(BG)
Nota disponibile in formato elettronico
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2008 - Registro Particolare 23427 Registro Generale 40298
Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Repertorio 122641/41621 del 19/06/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BERGAMO(BG)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/01/2010 - Registro Particolare 1509 Registro Generale 2626
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 34/9990 del 18/11/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in BERGAMO(BG)
Nota disponibile in formato elettronico
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/2013 - Registro Particolare 20721 Registro Generale 30430
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 7305 del 26/06/2013
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in BERGAMO(BG)
Nota disponibile in formato elettronico
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/09/2014 - Registro Particolare 24009 Registro Generale 33292
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 8312 del 12/07/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BERGAMO(BG)
Nota disponibile in formato elettronico
14. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 18/11/2016 - Registro Particolare 34242 Registro Generale 51432
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 3381 del 13/05/2016
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE
Immobili siti in BERGAMO(BG)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2



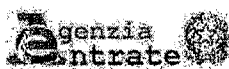
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GRUPE
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24123 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
28, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 03524010/035232202
F 035241563



Ispezione ipotecaria

Direzione Provinciale di BERGAMO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 09/05/2017 Ora 10:45:03
Pag. 4 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta BG 83826 del 2017
Ricevuta di cassa n. 18062
Ispezione n. BG 83828/3 del 2017
Inizio ispezione 09/05/2017 10:43:36

Richiedente ARCH MORRI A

Nessuna formalità presente.

SPESE E ONERI CONDOMINIALI:

Non segnalate - amministratore condominiale non presente. Condominio non costituito.



Foto anno 2008

AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24124 BERGAMO
via A. MAI 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563



ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

VERIFICA VALORE AD OGGI

Il CTU scrivente ha provveduto alla quotazione, adottando, da una parte, il metodo comparativo per i valori di mercato correnti e, dall'altra, verificando l'immobile nella propria specificità.

Trattasi di immobile unico nel suo genere.

Via Sudorno con vista.

Si è valutata nel considerare il valore ad oggi in particolare: la consistenza, l'ubicazione, la destinazione urbanistica e l'efficienza energetica.

Le finiture, seppur di pregio, risultano ad oggi necessitanti di intervento al fine di adeguare dal punto di vista tecnologico ed energetico l'intera unità.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale. Non sono stati effettuati rilievi.

La mancanza di un'autorimessa o posto auto è penalizzante.

Per il tipo di immobile avrebbe avuto maggiore valore se fosse stata presente una terrazza vivibile o giardino.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed Osservatori di Mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Case e Terreni - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2016.

Premesso quanto sopra si può determinare il più probabile valore commerciale.



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE H
ARCHITECTURE & INGÉNIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I- 24121 BERGAMO
via A. MAJ 16/A
F- 75008 PARIS
29, rue Tranchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
I + 39 035240110/035232202
F 035241563



Valore degli immobili:

Stima sintetica comparativa parametrica:

BERGAMO VIA SUDORNO 11 CONVISTA					
LOTTO UNICO					
		Superficie catastale (mq)	Coeff. di conversione	Valore di mercato (€)	Valore (€)
TOTALI					
PIANO PRIMO	INGRESSO				
	CAMERE N°4				
	BAGNI N°3				
	DISIMPEGNI N°3				
	RIPOSTIGLIO				
	TOTALE VANI	130,00	1,00	€ 4.500,00	€ 585.000,00
	TERRAZZE				
TOTALE TERRAZZE	17,00	0,40	€ 4.500,00	€ 30.600,00	
				€ 615.600,00	
PIANO SECONDO	DISIMPEGNO				
	BAGNI N°2				
	ANTIBAGNO				
	CUCINA				
	SOGGIORNO				
	SALA DA PRANZO				
	RIPOSTIGLIO				
TOTALE VANI	130,00	1,00	€ 4.500,00	€ 585.000,00	
TERRAZZE					
TOTALE TERRAZZE	12,00	0,40	€ 4.500,00	€ 21.600,00	
				€ 606.600,00	
PIANO TERZO/TORRETTA	TORRETTA				
	TOTALE	16,00	0,50	€ 4.500,00	€ 36.000,00
				€ 36.000,00	
	AUTORIMESSA	0,00	A CORPO		€ 0,00
					€ 1.258.200,00

VALORE € 1.258.200.00

Euro unmilione duecentocinquantottomiladuecento/00

Bergamo, maggio 2017

l'esperto estimatore.- lotto UNICO

Alessandra Morri Architetto

ALESSANDRA MORRI
N° 2016
ARCHITETTO

Allegati:

- visure e schede catastali;
- estratto satellitare;
- richiesta di agibilità
- documentazione fotografica.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

T: 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F: 75000 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110 / 035232202
F 035231563

AM
10

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-fi.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24124 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563



ALLEGATI

TRIBUNALE DI BERGAMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Gen Rep. 538/2008
INTESA SAN PAOLO SPA contro 

Giudice **DOTT.SSA LAURA GIRALDI**
CTU **ARCH. ALESSANDRA MORRI**
Udienza **27/05/2017**



VISURA CATASTALE bene via Sudorno 14 Bergamo sez. VD fg.9 mapp.le 203 sub. 5:

Agenzia Entrate
 Direzione Provinciale di Bergamo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 09/05/2017 - Ora: 10.34.57 Fine
 Visura n.: BG0054809 Pag. 1

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 09/05/2017

Dati della richiesta
 Comune di BERGAMO (Codice: A794)
 Provincia di BERGAMO
 Foglio: 30 Particella: 203 Sub: 5

Catasto Fabbricati
 Unità immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	203	5		A/2	7	14 vani	Totale: 305 m ² Totale escluse aree scoperte**: 297 m ²	Euro 2.205,27	Variazione del 09/11/2015 - Inscrinamento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA SUDORNO n. 14;
 Ammortazioni: di studio; costituita dalla soppressione della particella con sez. vd fg. 9 pl. 203, sub. 5 per allungamento mappa

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]

Unità immobiliari n. 1
 Visura ordinaria

Ricevuta n. 17754 Tributi erariali: Euro 1,00

Richiedente: MORRI ALESSANDRA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
 ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessori, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Bureau Etudes Integrates SA
 www.groupe-it.com
 PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE I
 ARCHITECTURE & INGENIERIE

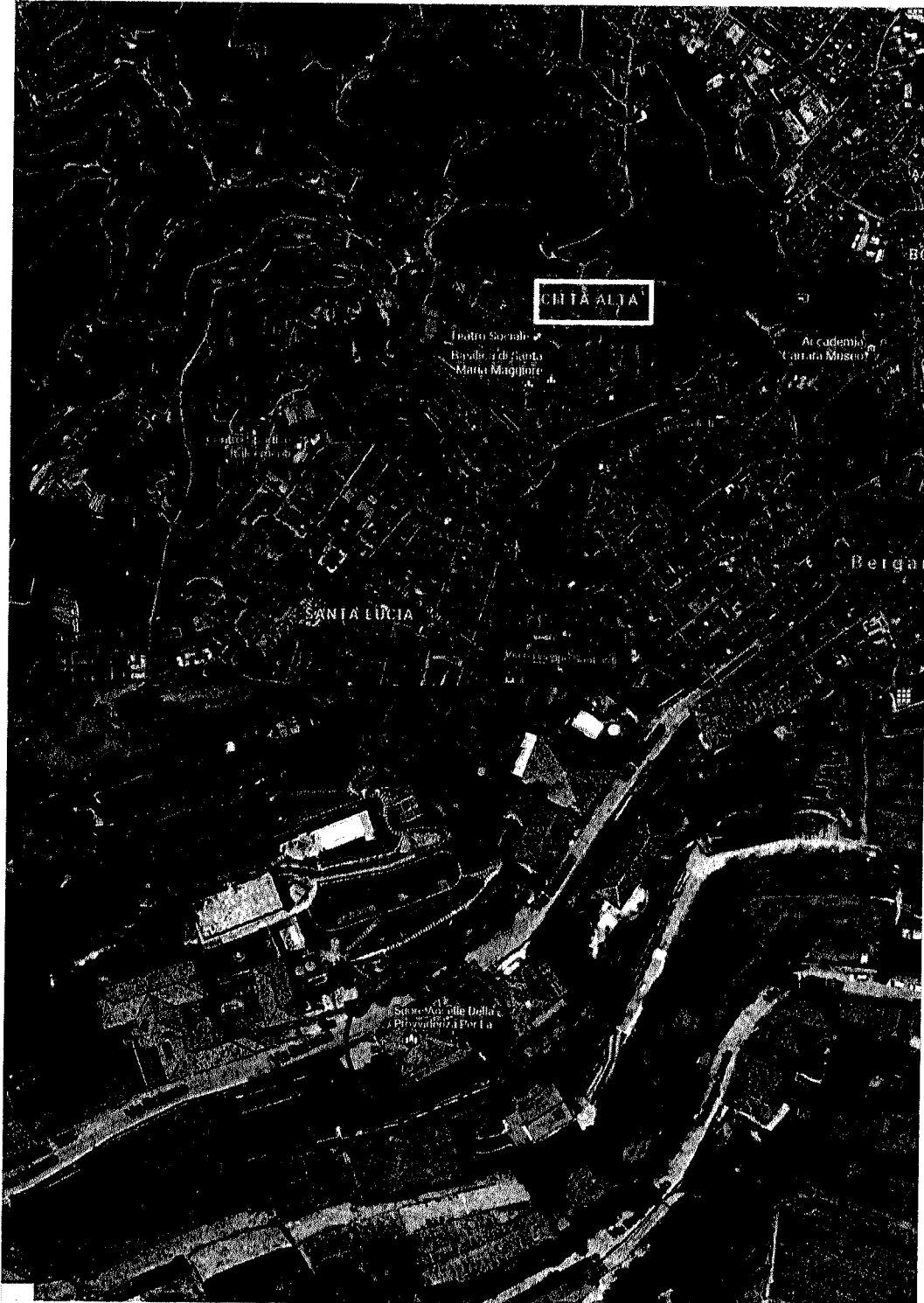
Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnico d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tableau Ordre
 des Architectes PARIS

I - 24124 BERGAMO
 via A. MAJ 18/A
 F - 75008 PARIS
 29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
 info@alexandramorri.archi
 www.alexandramorri.archi
 T + 39 035240110/035232202
 F 035241563

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

ESTRATTO MAPPA SATELLITARE



Intesa Sanpaolo SPA - Tribunale di Bergamo - Esecuzione Immobiliare n. 538/2008 - Estratto Mappa Satellitare

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

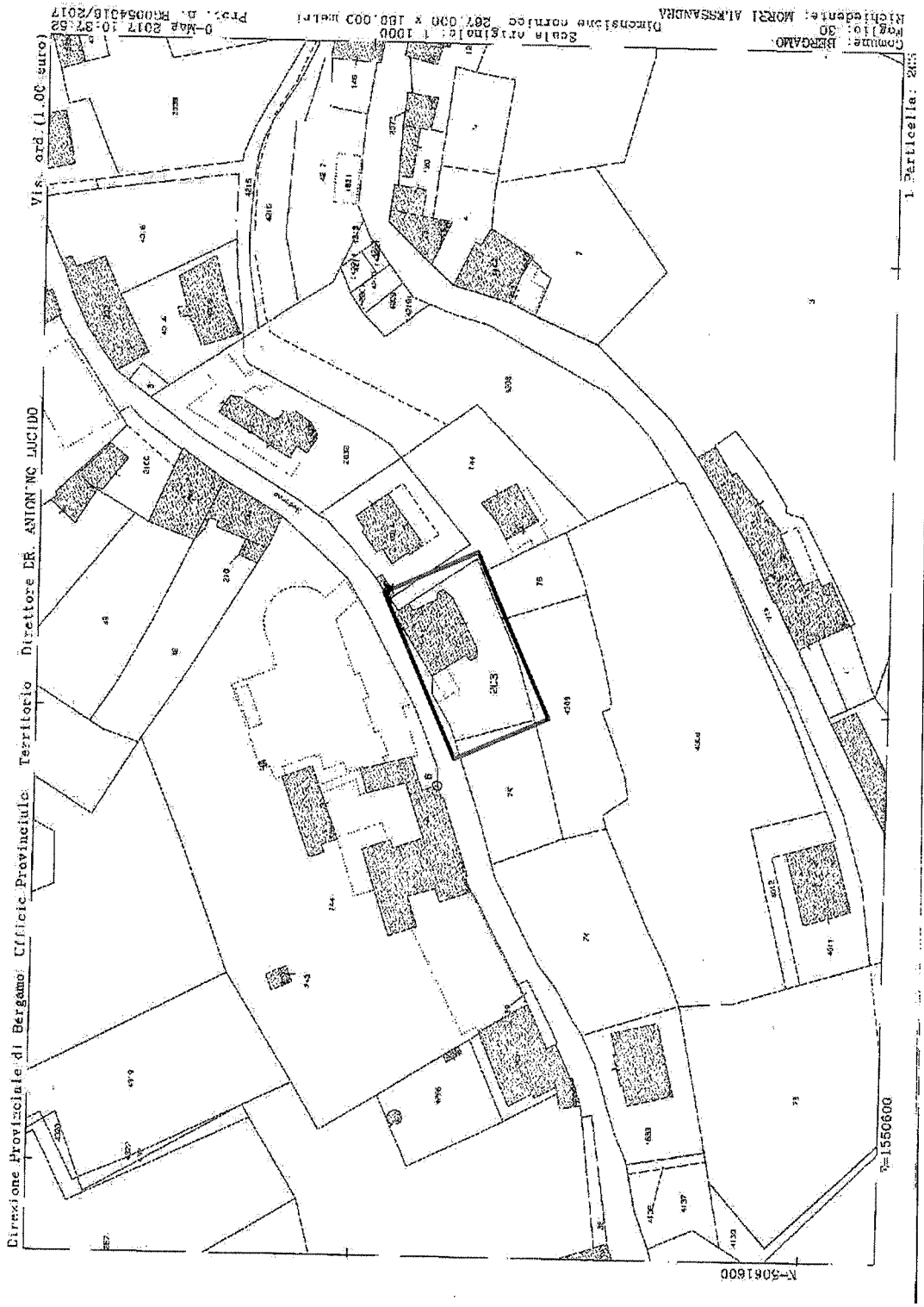
I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 25008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

NOVEMBRE 2016
3 di 20



ESTRATTO MAPPA CATASTALE:



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
 www.groupe-h.com
 PARIS GENÈVE BERGAMO
GRUPE H
 ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnico d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tableau Ordre
 des Architectes PARIS

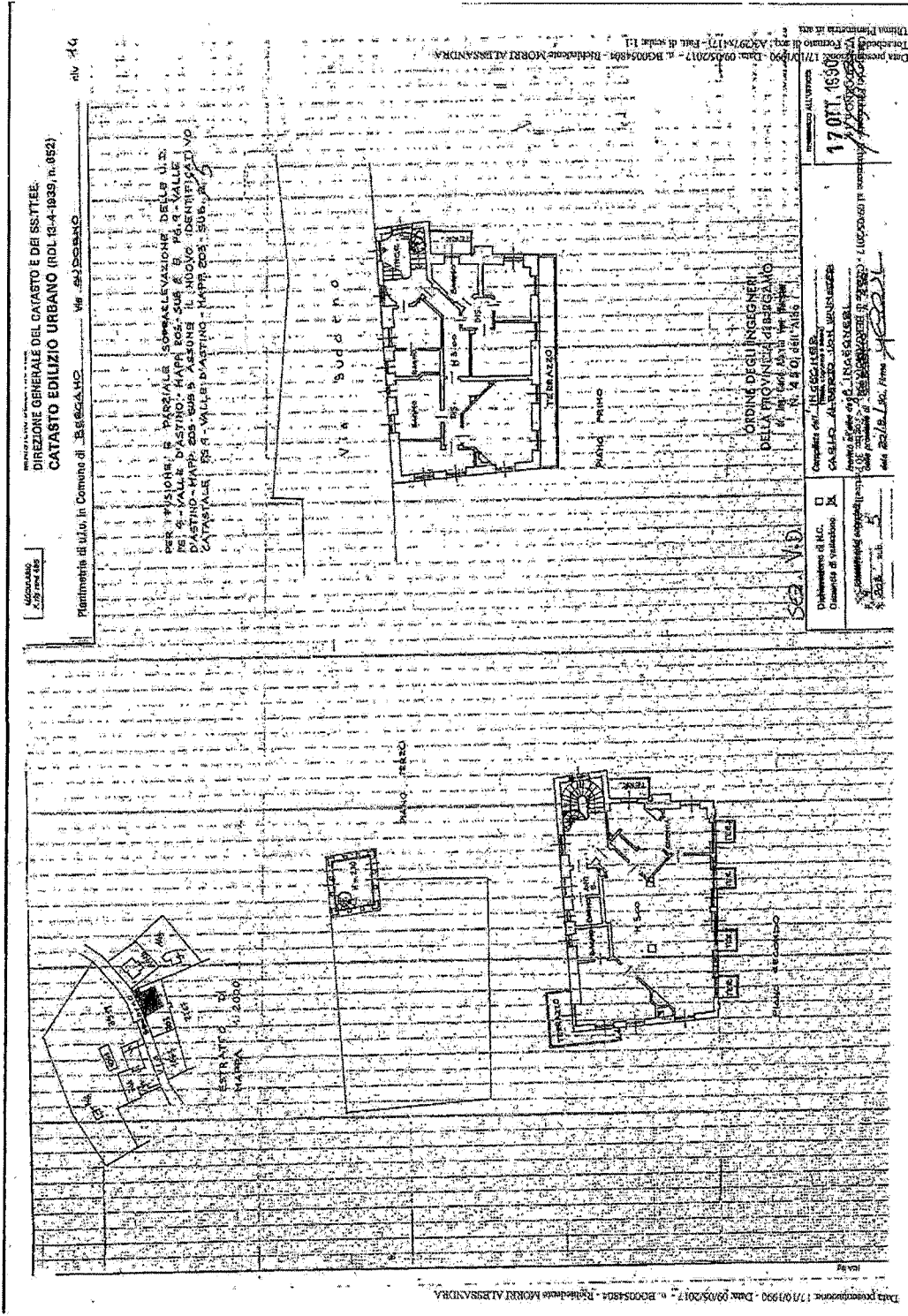
I - 24121 BERGAMO
 via A. MAJ 18/A
 F - 75008 PARIS
 29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
 info@alexandramorri.archi
 www.alexandramorri.archi
 T + 39 035240110/035232202
 F 035241563

NOVEMBRE 2016
 4 di 20

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f60b10d2de65b0366c86e6f41a13290

PLANIMETRIA CATASTALE:



Bureau Etudes Integrales SA
 www.groupe-h.com
 PARIS GENÈVE BERGAMO
GROUPE H
 ARCHITECTURE INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnico d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tableau Ordre
 des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
 Via A. MAJ 18/7A
 F - 75008 PARIS
 28, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
 info@alexandramorri.archi
 www.alexandramorri.archi
 T + 39 03524010/035232202
 F 035241563

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI



RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' del complesso edilizio, non dell'unità specifica

Visto e considerato che dalla data della prima perizia effettuata nell'anno 2008, non sono stati effettuati interventi di alcun tipo sull'abitazione, si ritiene ancora valido l'accesso agli atti effettuato nell'anno 2008.

COMUNE DI BERGAMO
Ufficio Tecnico
(Cod. Fisc. 8003480167)

COPIA PER L'UFFICIO
Prot. Gen. 11480/91

ABITABILITA' / AGIBILITA' N. 6465

IL SINDACO

VISTA la domanda in data ..18 marzo 1992..... prot. ..1979/86..... E.P.
presentata da [redacted]
relativa ai lavori di sistemazioni interne locali.....
in Via Sudorpo D. 14.....
identif. catastale mapp. 203. Cens. Valle d'Astico.....

VISTA la concessione/autorizzazione edilizia n. 6692...rilasciata in data 5.12.1988

VISTO il certificato di collaudo statico recante il visto del Genio Civile di Bergamo in data ..10 gennaio 1991..... prot. ..69108/77325.....

VISTO il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bergamo in data ..non soggetto..... prot.

VISTA la documentazione attestante la regolare esecuzione degli impianti

VISTO il referto dell'ispezione eseguita dal Servizio Igiene Pubblica ed Ambientale dell'USSL 29 e dell'Ingegnere Comunale a mente dell'art. 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 e dell'art. 148 del Regolamento Comunale d'Igiene

VISTA la legge n. 838 del 23 dicembre 1978, le Leggi Regionali nn. 64 e 65 del 26.10.1981 e la Legge 47 del 28.2.1985

VISTO il titolo III del vigente Regolamento di Igiene

VISTA l'attestazione comprovante il pagamento della tassa di concessione comunale

CONCEDE

L'ABITABILITA' / AGIBILITA' di un appartamento al piano primo - secondo e terzo di complessivi vani 7 e n. 12 annessi.

IL RICHIEDENTE
dichiara di aver ritirato il permesso
in data 22 MAG 1992

Cominciando dal giorno ..20 maggio 19 novantatru.....

Prescrizioni particolari:

Bergamo, li 21 APR. 1992

p. IL SINDACO
L'ASSESSORE
ai Servizi Socio Sanitari

Il Coordinatore di U.F. 2
Dr. Ing. [redacted]



Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
Via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
28, rue Tranchet

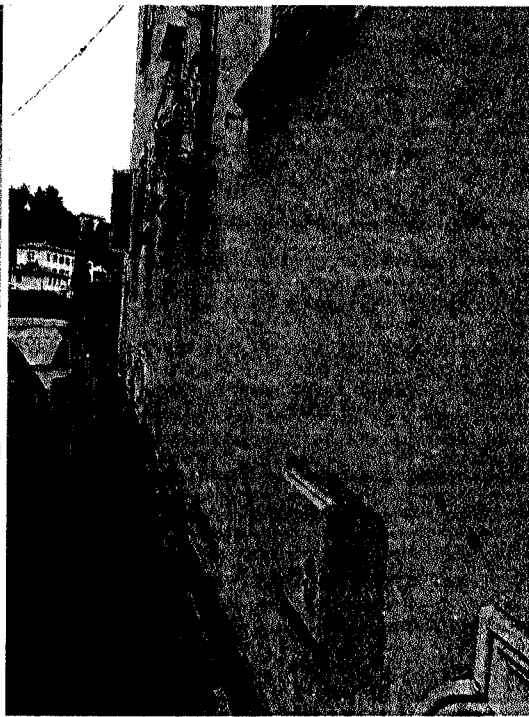
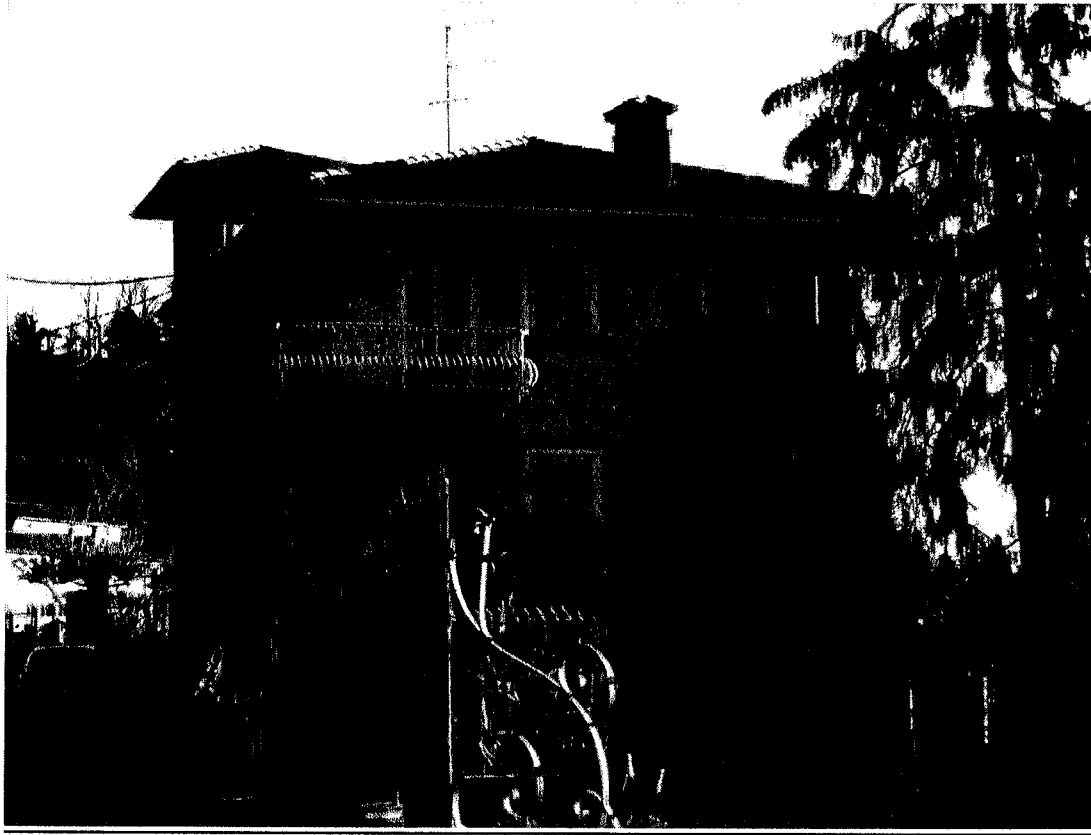
ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 03524010/035232202
F 035241563

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

NOVEMBRE 2016
6 di 20



RELAZIONE FOTOGRAFICA:



AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

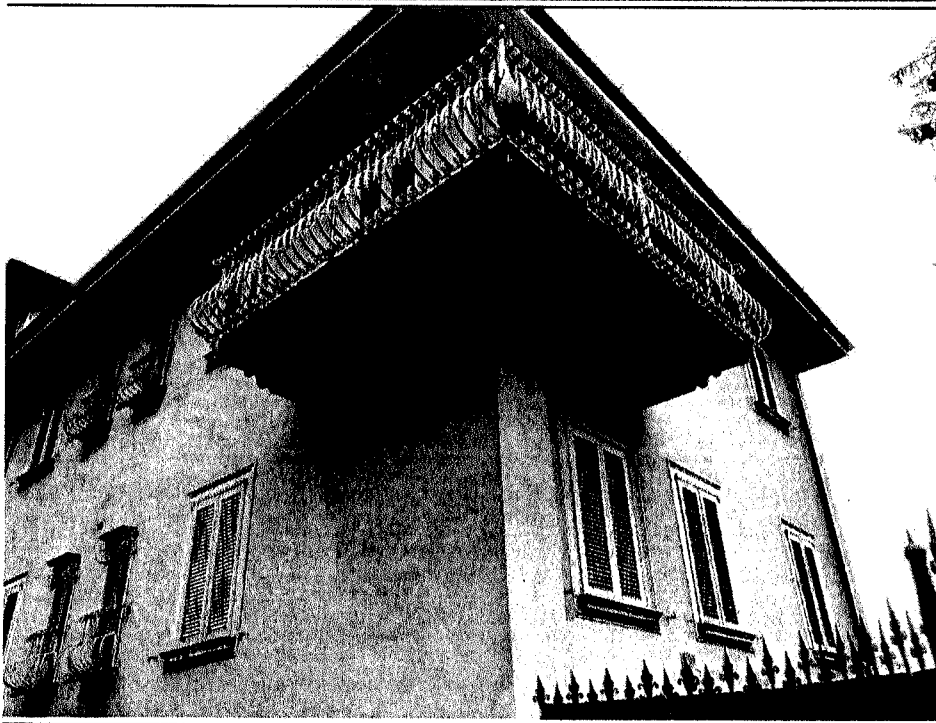
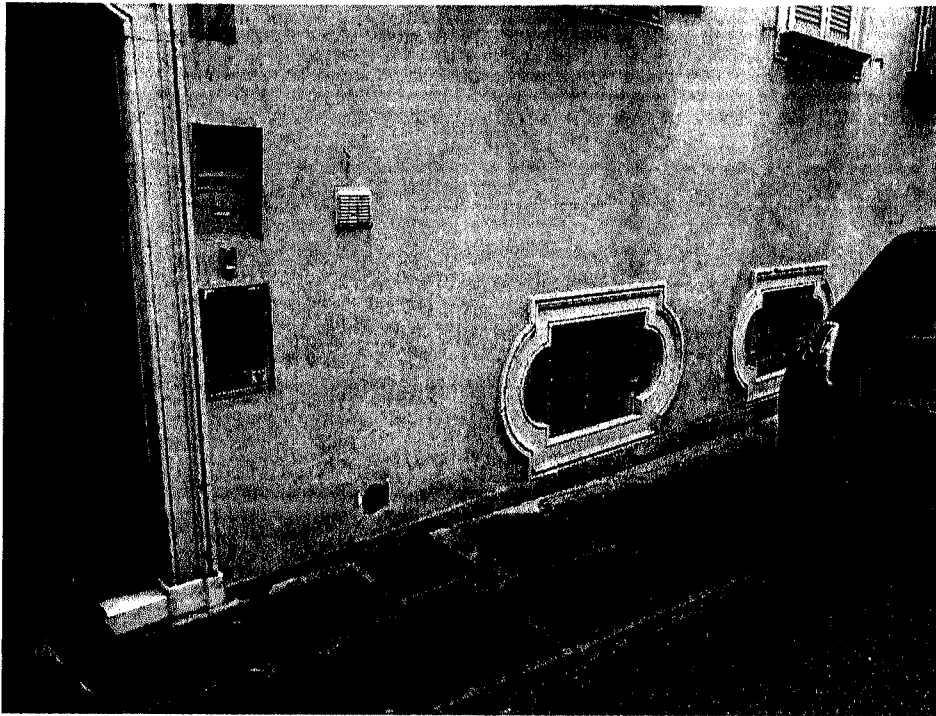
Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

NOVEMBRE 2016
7 di 20





AM
10

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

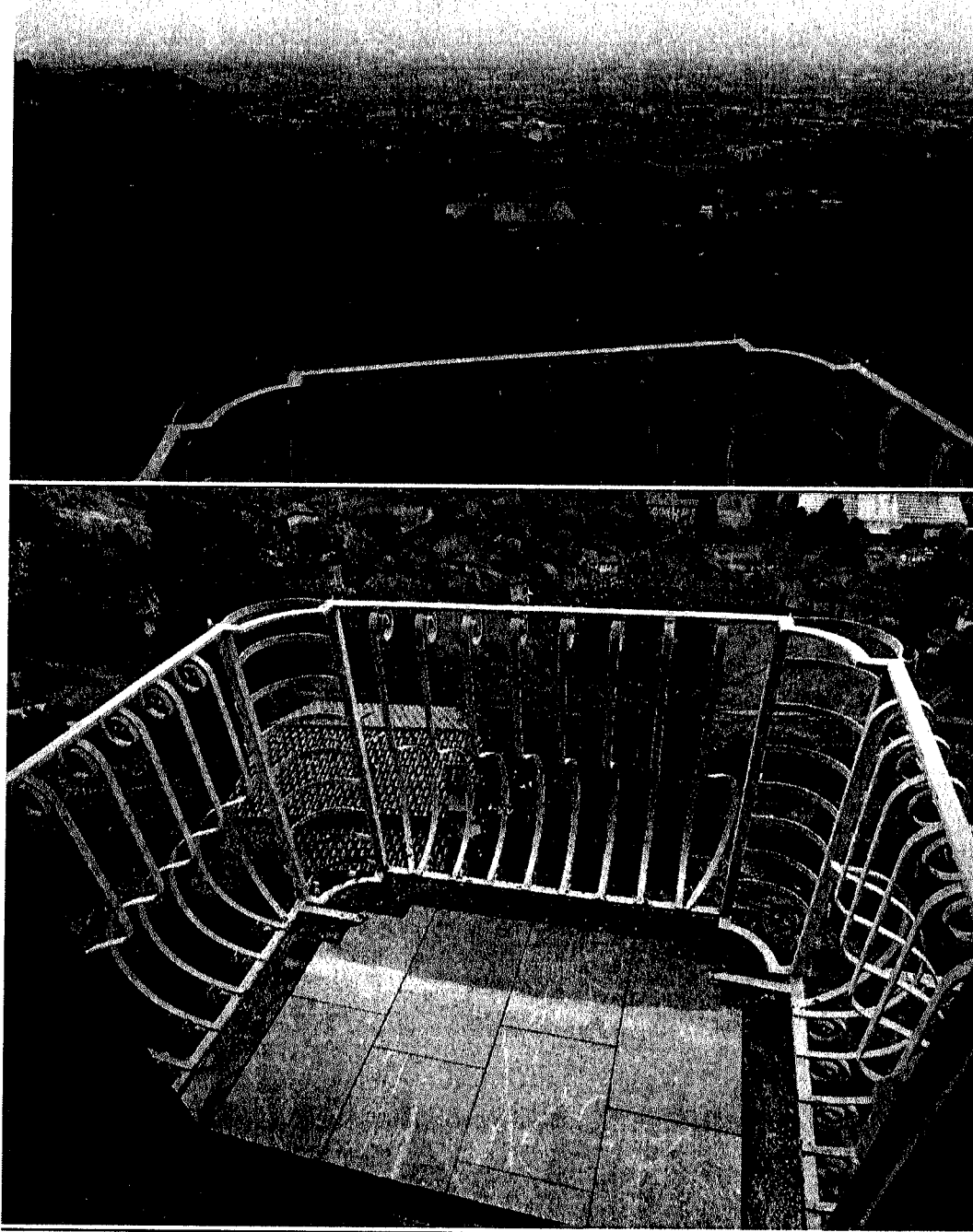
I - 24121 BERGAMO
via A. MALI 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

NOVEMBRE 2016
8 di 20





AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-i.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE I
ARCHITECTURE & INTERIEUR

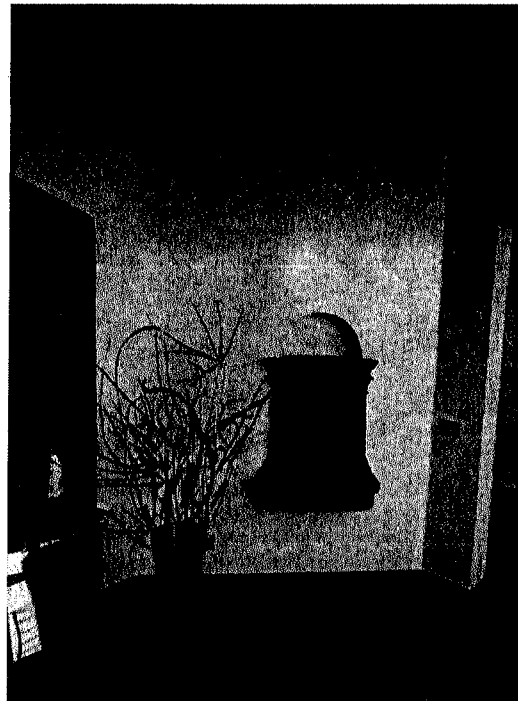
Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24124 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 73008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

NOVEMBRE 2016
9 di 20





AM
10

CAUSE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 538/2008 TRIBUNALE DI BERGAMO

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGÉNIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24124 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

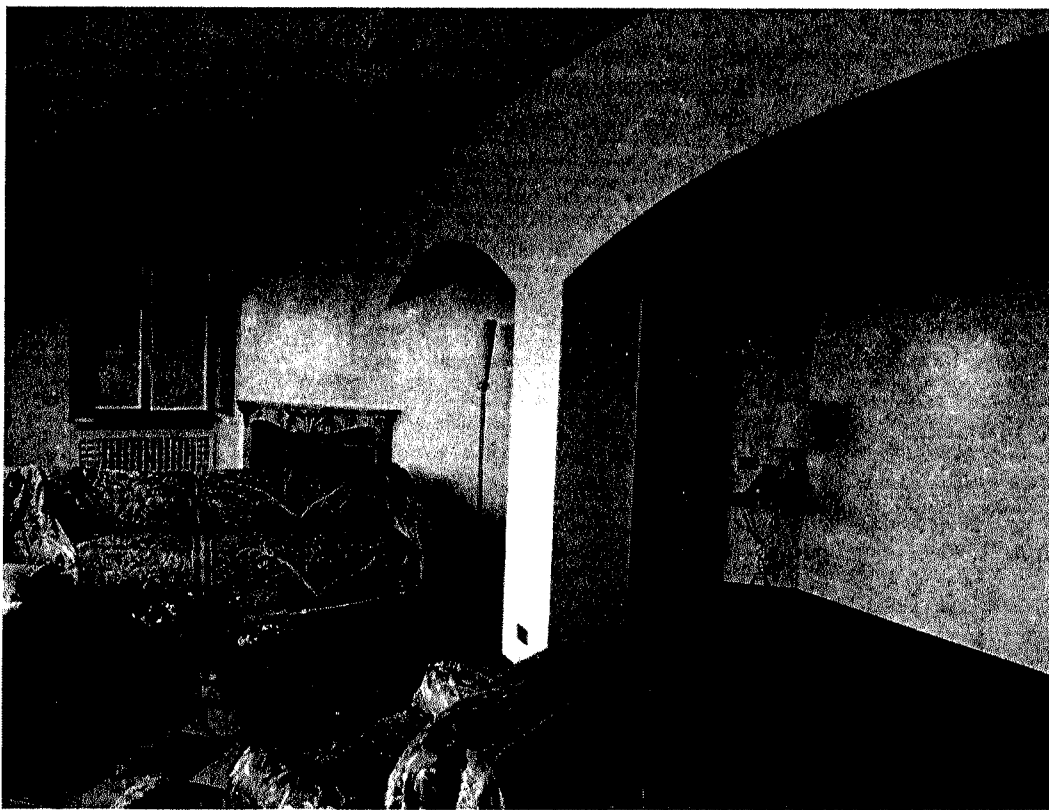
ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39 035240110/035232202
F 035241563

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

NOVEMBRE 2016
10 di 20

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b0366c86e6f41a13290





GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

AM
10

Bureau Etudes Integrales SA
 www.groupe-h.com
 PARIS GENÈVE BERGAMO
GRUPE
 ARCHITECTURE & INGENIERIE

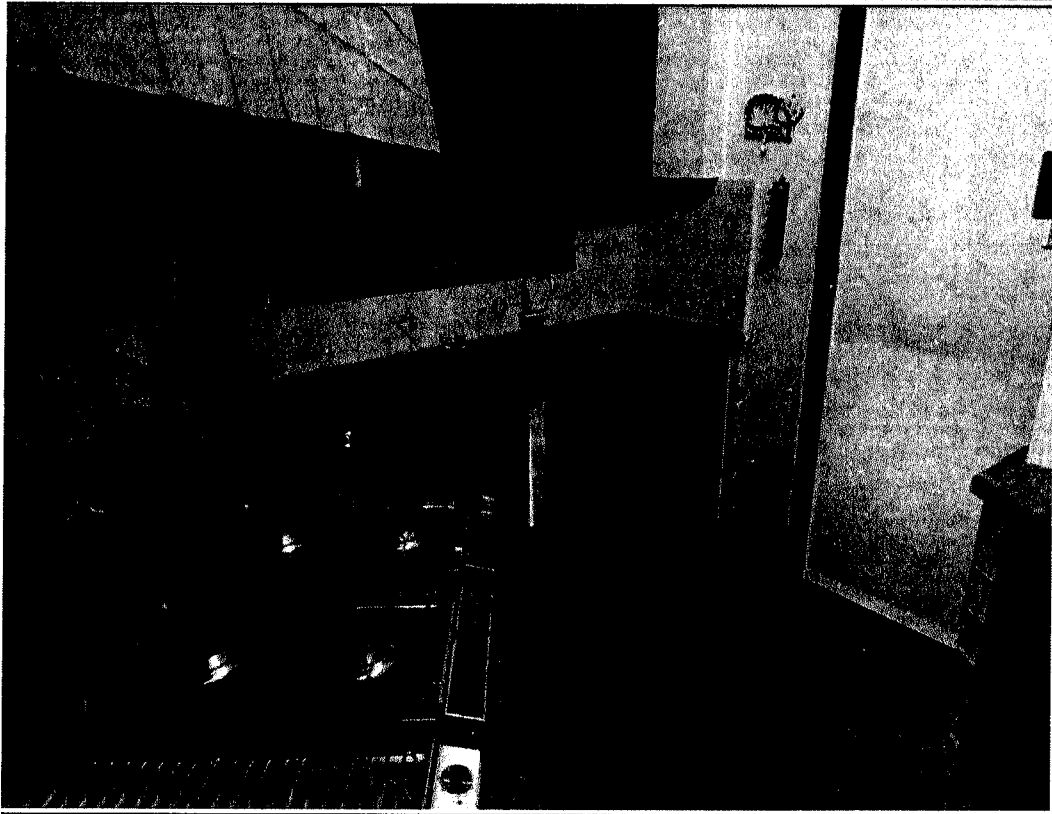
Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnico d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tableau Ordre
 des Architectes PARIS

I: 24121 BERGAMO
 via A. MAI 18/K
 F: 75008 PARIS
 29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
 info@alexandramorri.archi
 www.alexandramorri.archi
 T + 39 035240110/035232202
 F. 035241563

NOVEMBR 2016
11 di 20





AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales Sà
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE
ARCHITECTURE & INGENIER

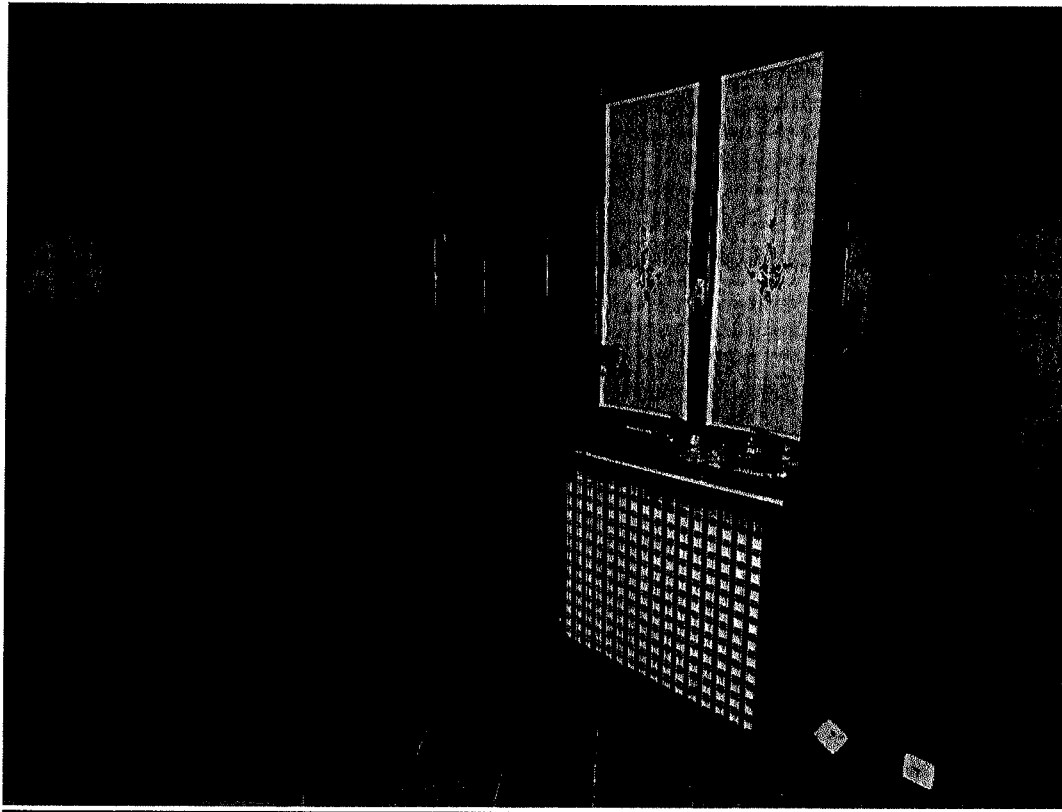
Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24123 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

NOVEMBRE 2016
12 di 20





AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

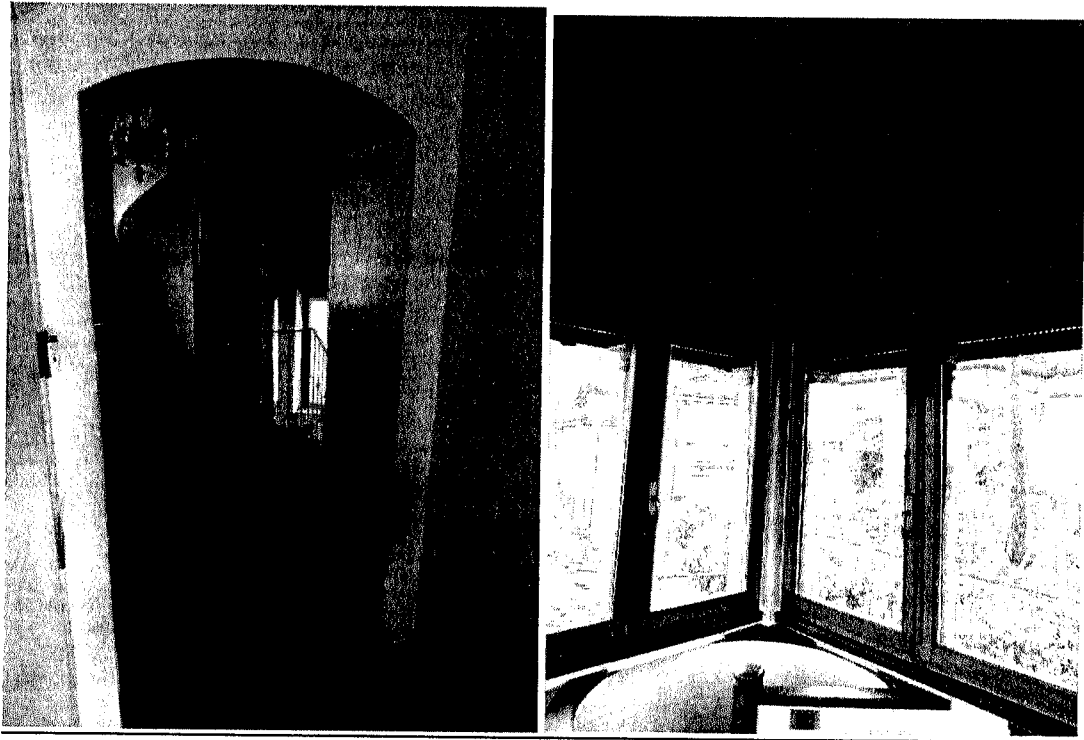
I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110 / 035232202
F 035241563

NOVEMBRE 2016
13 di 20

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b036c68666f41a13290





AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

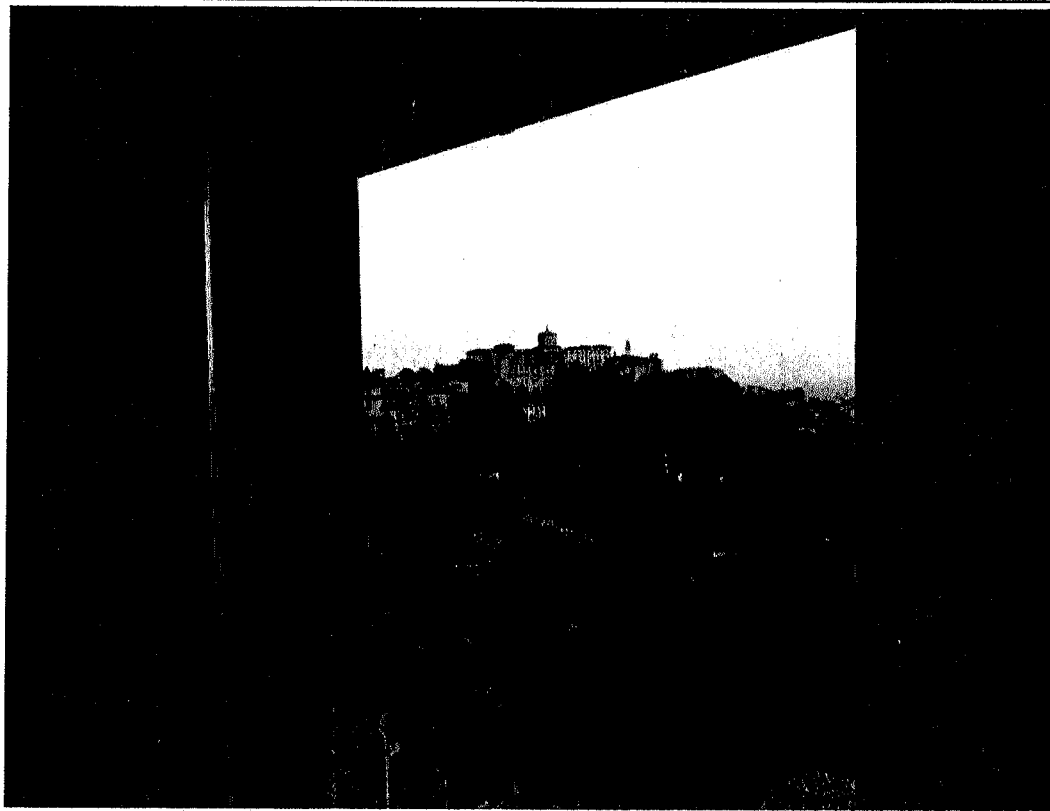
Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008-PARIS
29, rue Tranchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F. 035241563

NOVEMBRE 2016
14 di 20





AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE
ARCHITECTURE • INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

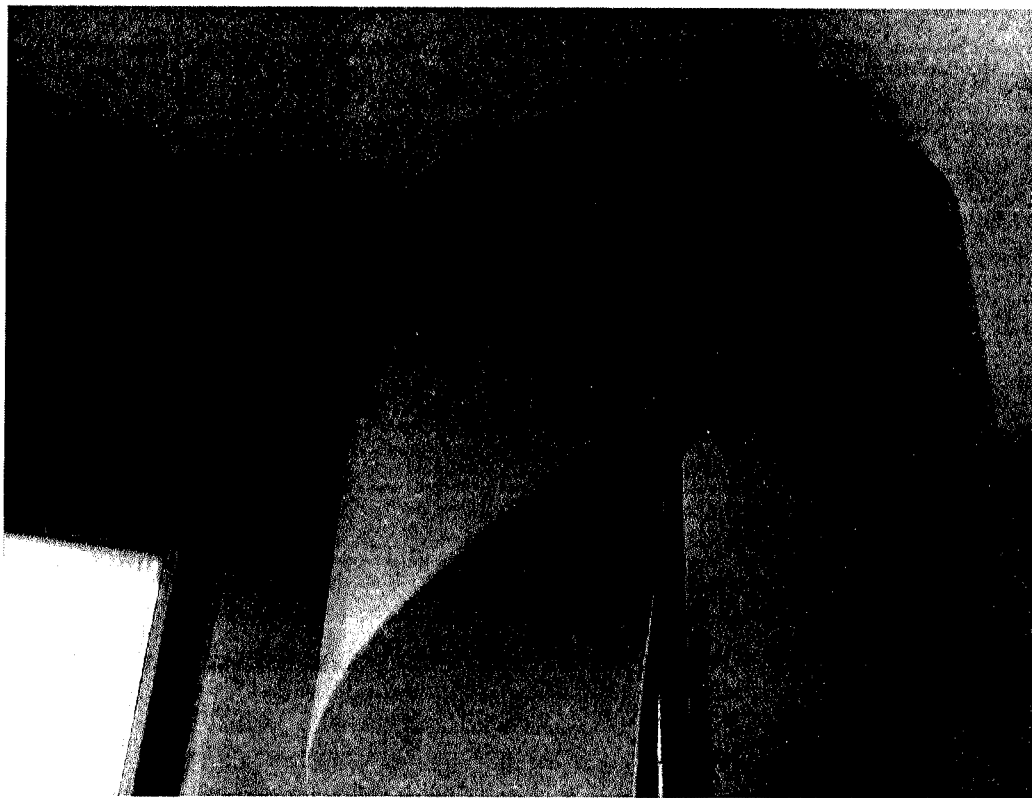
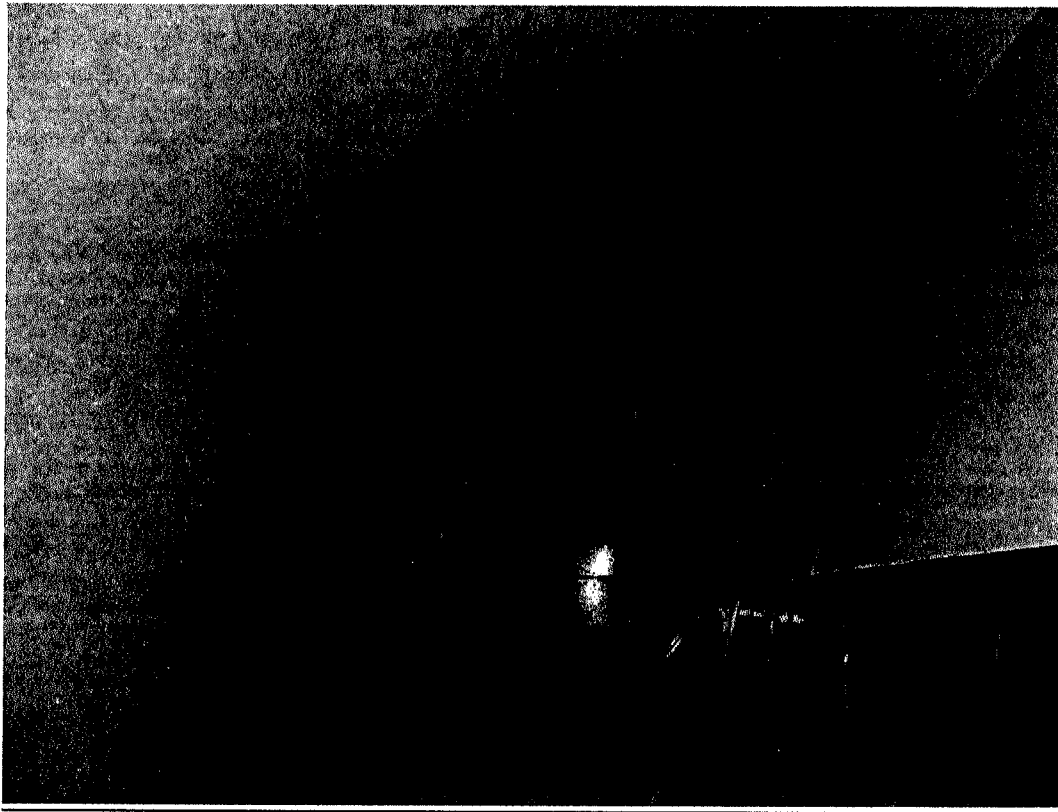
I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

NOVEMBRE 2016

15 di 20





AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE
ARCHITECTURE • INGENIERIE

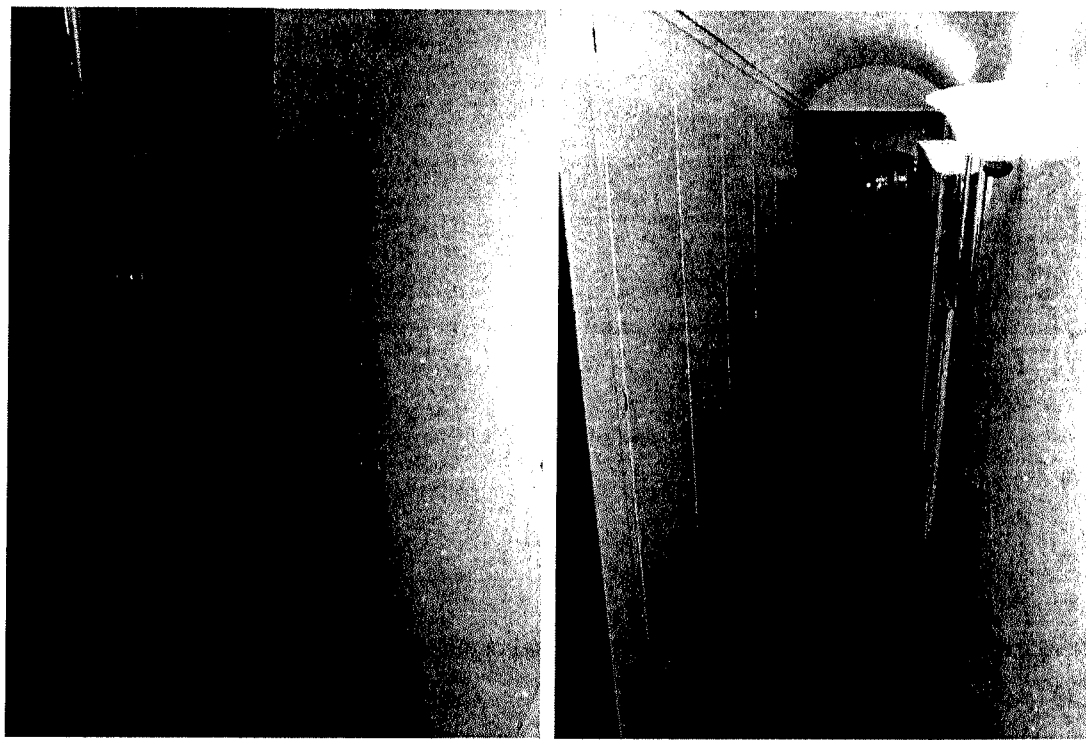
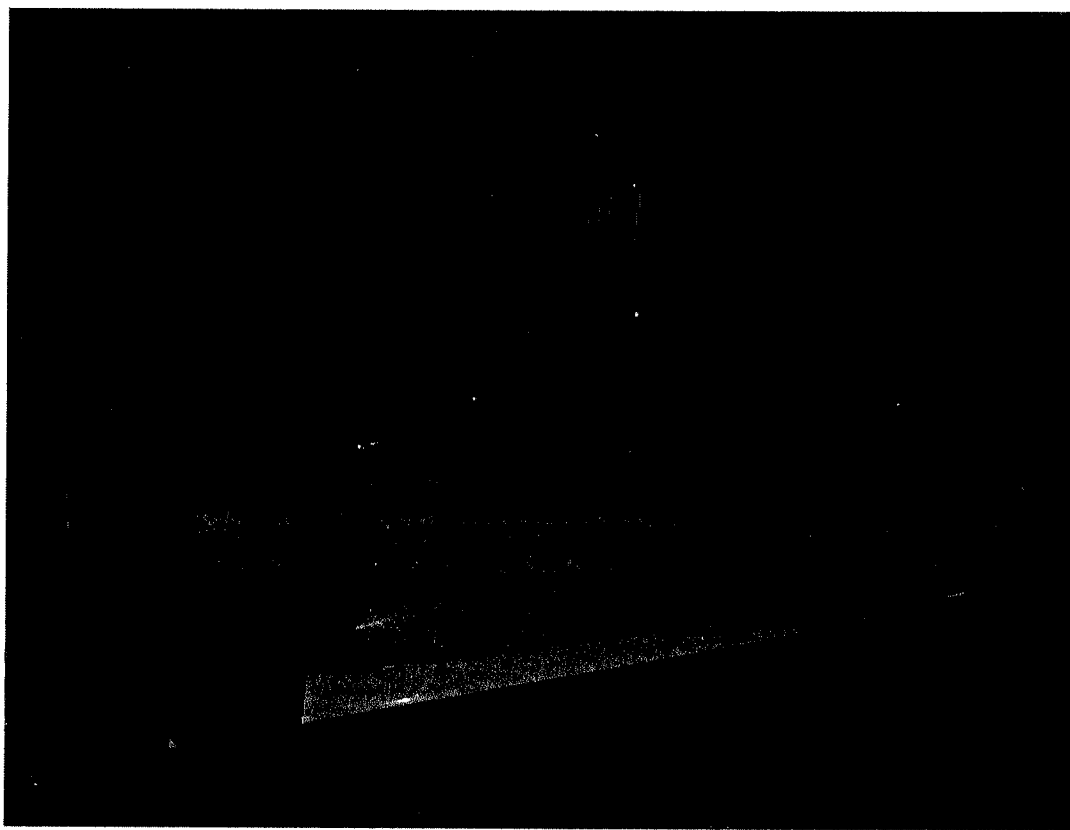
Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

NOVEMBRE 2016
16 di 20





AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes-PARIS

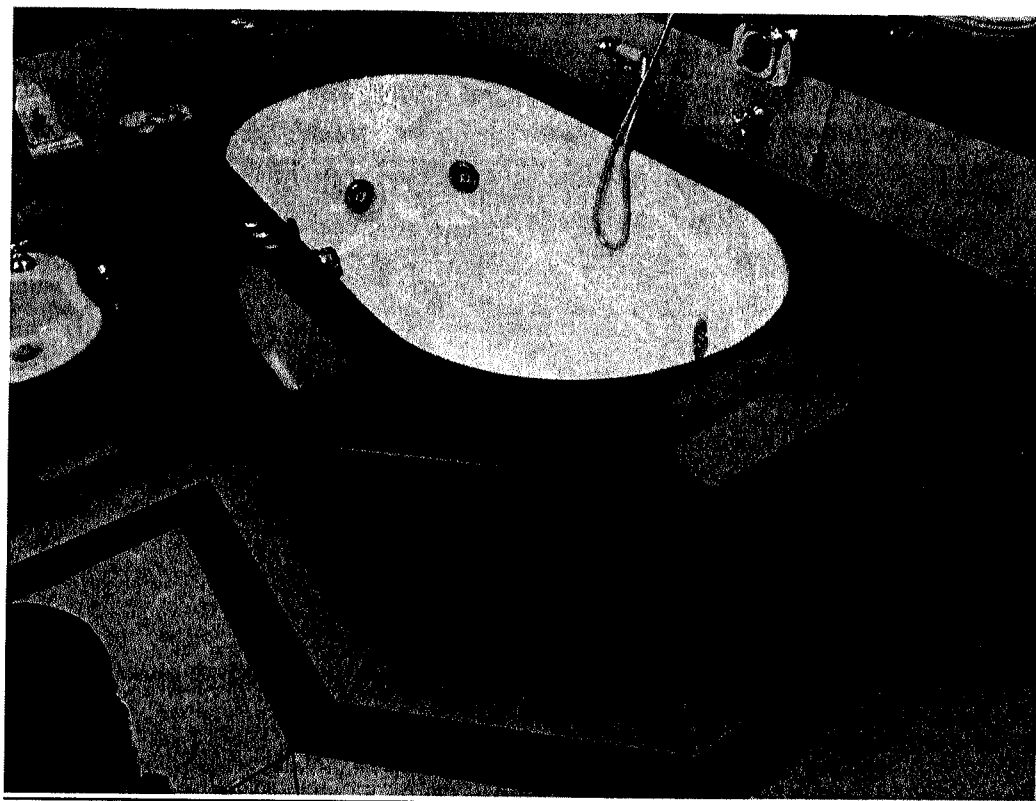
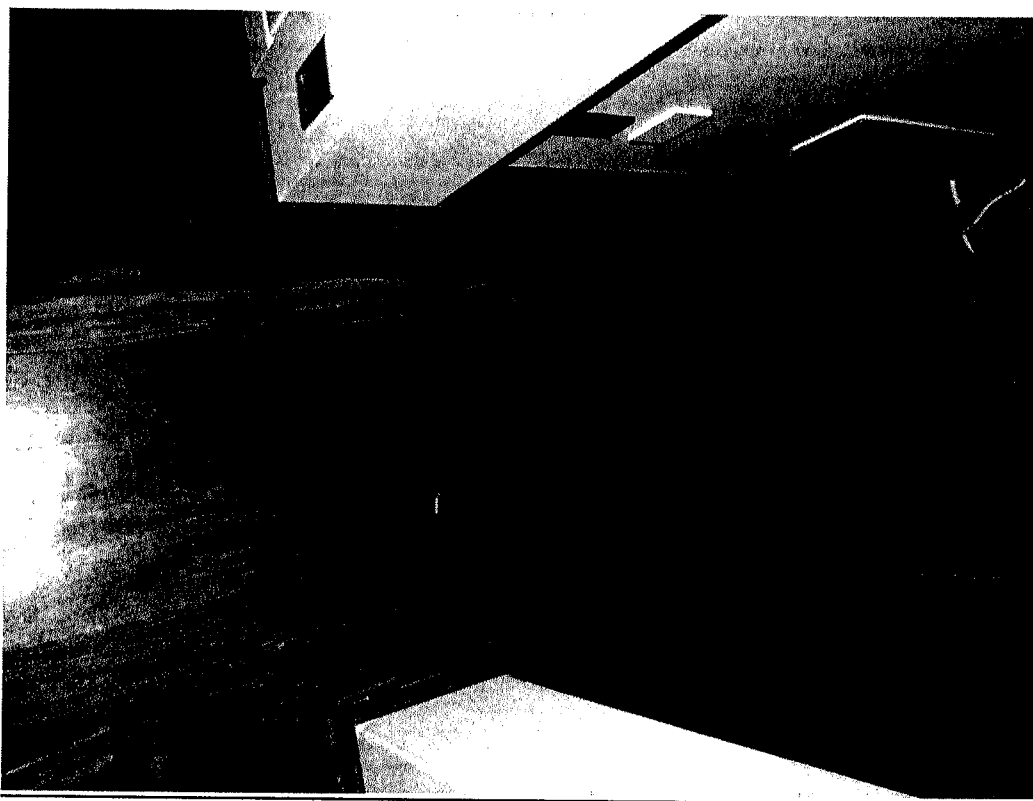
I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110 / 035232202
F 035241563

NOVEMBRE 2016
17 di 20

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2d665b0366c86e6f41a13290





AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GRUPE H
ARCHITECTURE & INGÉNIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

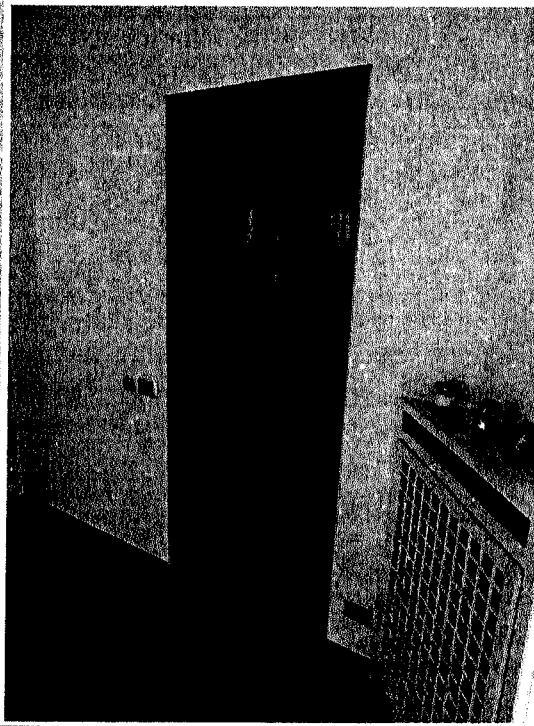
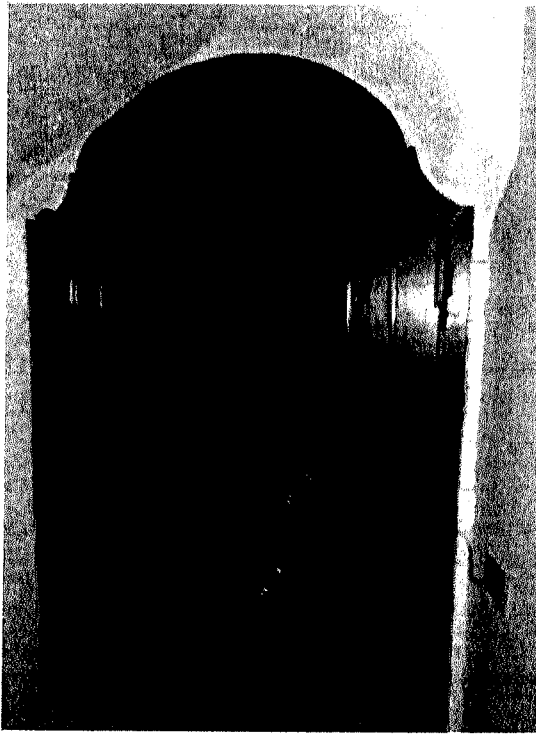
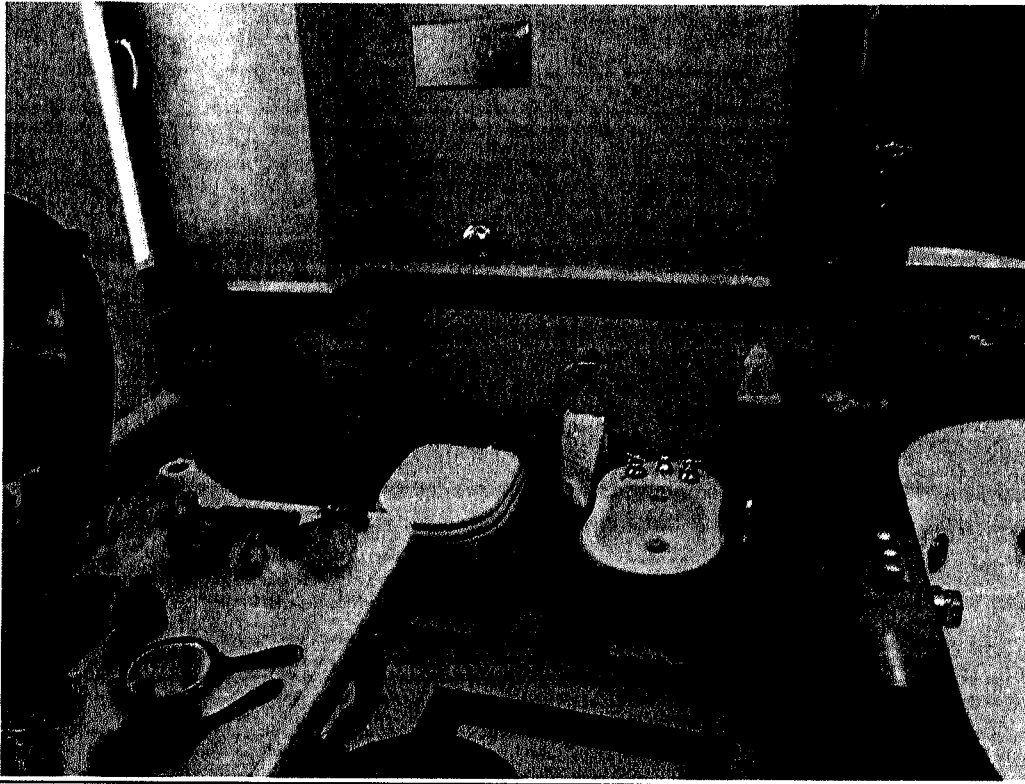
I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75000 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39 035240110/035232202
F 035241563

NOVEMBRE 2016
18 di 20

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b03666c866e641a13290





AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-b.com
PARIS GENÈVE, BERGAMO
GROUPE B
ARCHITECTURE & INGÉNIEURIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
28, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

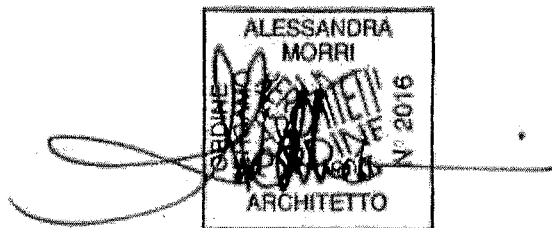
NOVEMBRE 2016
19 di 20



Bergamo, maggio 2017

l'esperto estimatore.

Alessandra Morri Architetto



Il sottoscritto, in qualità di Esperto Estimatore, ha eseguito la stima dell'immobile in oggetto, in conformità con le norme tecniche di cui all'art. 500 del Regolamento del Tribunale di Bergamo, e ha redatto il presente rapporto di stima, che costituisce l'unico documento valido ai fini della procedura di esecuzione immobiliare.

Bureau Etudes Integrales SA
 www.groupe-it.com
 PARIS GENEVY BERGAMO
GRUPE
 ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnico d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tableau Ordre
 des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
 via A. MAJ 18/A
 F - 75008 PARIS
 28, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
 info@alexandramorri.archi
 www.alexandramorri.archi
 T + 39 035240110/035232202
 F 035241563

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LAURA GIRALDI

NOVEMBRE 2016
20 di 20



**Beni in Bergamo (BG) Via Fantoni,4
Lotto 3C**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/5 di appartamento sito in Bergamo Via Fantoni,4.
Alloggio posto al piano secondo senza ascensore, composto da: ingresso-corridoio, cucina con annesso angolo cottura, due bagni, soggiorno, tre camere da letto, due ripostigli, di cui uno con accesso dal balcone.
L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 132,83 circa, il ripostiglio sul balcone ha una superficie lorda di mq 2,24 circa, mentre i balconi nell'insieme hanno una superficie di mq 7,70 circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita 1043360, intestata a [redacted] per la quota di 2/30,
[redacted] per la quota di 3/30, [redacted]
[redacted] per la quota di 11/30, [redacted] per la quota di 3/30,
[redacted] per la quota di 11/30, foglio 27, mappale 1958,
subalterno 31, categoria A/3, classe 5, composto da vani 6,5, posto al piano 2, - rendita: Euro 503,55, - registrata all'UTE con la scheda n. 14725 del 28/09/1994.

Cocenze:

- dell'appartamento da Nord in senso orario: vano scale condominiale di cui al mapp. 1958, prospetto su cortile di proprietà esclusiva di cui al mapp. 1958/702, prospetto su terrazzo di cui al mapp. 1958/701, prospetto su terrazzo di cui al mapp. 1958/42, appartamento di cui al mapp. 1958/45, prospetto su strada privata di cui al mapp. 1958, prospetto su Via A. Fantoni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale (normale), residenziale/commerciale/terziaria, a traffico sostenuto con parcheggi scarsi, con presenza di scuole di diversi ordini, cinema, farmacia, negozi al dettaglio, nelle vicinanze delle stazioni ferroviaria e autolinee;
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: centrali, residenziali/miste.

3. STATO DI POSSESSO:

- Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal signor [redacted] in qualità di conduttore ai sensi del Contratto di Locazione ad Uso Abitativo ai sensi dell'art. 2 comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431.
Il contratto di affitto è del tipo 3+2, per l'importo di € 9.200,00.= annuo, stipulato in data 26/05/2010 con decorrenza dal 01/06/2010 e scadenza il 31/05/2013, registrato a Bergamo in data 31/05/2010 al n°2545 Serie 3T.
Il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento.
Non risulta essere sopravvenuta disdetta di cui all'art.28 della Legge 27/07/1978 n.392.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Servitù ed oneri gravanti sulla strada di accesso ai civici, 6, 6a, 8 e 10 di via Fantoni.

A seguito di atto di compravendita in data 13/04/1923 a firma di dott. Leonardo Pellegrini ai nn. 3148/1317 i contraenti

oscrivono quanto segue:

- avrà diritto di passaggio perpetuo, anche carrale, sulla via privata che rimarrà di proprietà della signora con oneri di manutenzione divisi in parti uguali con la predetta proprietaria;

- rimangono fermi e regolarmente acquisiti i diritti di luce e di prospetto attualmente esistenti a favore della casa in via Fantoni al comunale n.12 venduta. Tale servitù viene trasferita con atto di compravendita in data 19/02/1926 a firma di dott. Giuseppe Locatelli, notaio in Bergamo ai nn.7382/4053, dalla signora (venditrice) alla prevedendo quanto segue:

- "l'immobile venduto si acquista a corpo e non a misura, nello stato nel quale oggi si trova con le azioni, ragioni e diritti inerenti al venduto e competenti alla venditrice in forza del suo titolo e possesso, coi fissi ed infissi, con le servitù attive e passive anche non apparenti ponendosi la compratrice in luogo e stato della venditrice che rimane garante per ogni caso e tempo di evizione".

La trasmissione della servitù prosegue con atto di compravendita in data 16/09/1942 a firma di dott. Giacomo Paganoni, notaio in Bergamo ai nn. 3516/2407, dalla portando che:

- "La vendita si conferma fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto nel quale lo stabile si trova attualmente, con le azioni, ragioni e diritti inerenti, con ogni accessorietà e pertinenza, con le servitù attive e passive legalmente note ed esistenti, con i fissi e gli infissi a norma di legge per i fabbricati e con posizione infine dei compratori in pieno luogo e stato della Nob. Venditrice, che presta garanzia per ogni caso e tempo di evizione".

- Contratto di Locazione ad Uso abitativo in data 26/05/2010.

Locatori:

Conduttore:

Atto registrato a Bergamo in data 31/05/2010 al n°2545 Serie 3T.

La locazione ha durata di 3 anni con decorrenza dal 01/06/2010 al 31/05/2013.

Il prezzo di locazione è stabilito in € 9.200,00.= annui, da pagarsi in rate trimestrali anticipate con scadenza 1/03, 1/06, 1/09 e 1/12. Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente automaticamente, nella misura del 75% delle variazioni ISTAT, calcolata con il metodo della variazione assoluta.

Non risulta essere sopravvenuta disdetta di cui all'art.28 della Legge 27/07/1978 n.392.

4.2. *Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura*

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di contro , relativamente all'unità negoziale n°1, per la quota di 1/1, relativamente alle unità

negoziali seguenti per le rispettive quote: u.n. n°2, per la quota di 1/6; u.n. n°3, per la quota di 1/15; u.n. n°4, per la quota di 1/15; u.n. n°5, per la quota di 2/30; u.n. n°6, per la quota di 5/60; u.n. n°7, per la quota di 67/1000; u.n. n°8, per la quota di 1/1.

relativamente alle unità negoziali seguenti per le rispettive quote: u.n. n°2, per la quota di 1/6; u.n. n°3, per la quota di 1/15; u.n. n°4, per la quota di 1/15; u.n. n°5, per la quota di 2/30; u.n. n°6, per la quota di 5/60; u.n. n°7, per la quota di 67/1000.

relativamente alle unità negoziali seguenti per le rispettive quote: u.n. n°2, per la quota di 4/6; u.n. n°3, per la quota di 1/15; u.n. n°4, per la quota di 1/15; u.n. n°5, per la quota di 2/30; u.n. n°6, per la quota di 2/60; u.n. n°7, per la quota di 67/1000, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 16/06/2008 al n. 971, trascritto a Bergamo in data 18/06/2008 al nn. 39649/23034 - Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito di Euro 5.000,00=, oltre agli interessi maturandi e alle spese successive inerenti.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale:

- L'angolo compreso tra i fronti Ovest e Sud non è retto come parrebbe dalla planimetria in atti, bensì lievemente ottuso.

- La scheda catastale riporta come riferimento il civico n°6 di via Fantoni, mentre in realtà all'unità immobiliare si accede dal civico n°4, come correttamente riporta anche l'impianto meccanografico dell'Agenzia del Territorio, verificato attraverso una visura storica per immobile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue condominiali di gestione dell'immobile:	€ 385,33
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

la quota di 11/30,
per la quota di 2/30,
per la quota di 3/30 e
per la quota di 11/30.

I signori
crescendo la loro quota ciascuno da 9/30 a 11/30, mentre le signore
ciascuna accrescendo le loro quote da 2/30 a 3/30 dal 21/11/2008 ad oggi, in forza di testamento olografo in morte del
pubblicato il 07/01/2009 a firma del dott. Giancarlo Paganoni, notaio in Bergamo al n° 42509 rep., cui è seguita Dichiarazione di Successione a firma di signor
presentata all'Ufficio del Registro - Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bergamo I, a Bergamo in data 22/01/2009 al n.73 Vol. 2009, registrata a Bergamo in data 18/11/2009, a firma di Ufficio del Registro Bergamo I al nn. 34/9990/9 ed ivi trascritta in data 15/01/2010 al nn. 2626/1509.

6.2 Precedenti proprietari:

usufruttuario per la quota di 1/2, e
usufruttuaria per la quota di 1/2,
per la nuda proprietà per la quota di 1/5,
per la nuda proprietà per la quota di 1/5.

per la nuda proprietà per la quota di 1/5 e
per la nuda proprietà per la quota di 1/5, proprietari dal 16/09/1942 al 30/09/1962, in forza di atto di accettazione di donazione compravendita e consenso a svincolo dotale a firma di dott. Giacomo Paganoni, notaio in Bergamo in data 16/09/1942 ai nn. 3516rep./2407racc., registrato a Bergamo in data 06/10/1942 al n. 489 Vol. 196 ed ivi trascritto in data 29/12/1942 ai nn. 7674/6879.

usufruttuaria per la quota di 1/1.
per la nuda proprietà per la quota di 1/5,
per la nuda proprietà per la quota di 1/5,
per la nuda proprietà per la quota di 1/5 e
per la nuda proprietà per la quota di 1/5 e
per la nuda proprietà per la quota di 1/5 proprietari dal 30/09/1962 al 30/10/1989, avendo riunito l'usufrutto la signora
in seguito alla morte del marito

usufruttuaria per la quota di 1/1.
per la nuda proprietà per la quota di 1/5,
per la nuda proprietà per la quota di 2/30,
per la nuda proprietà per la quota di 2/30,
per la nuda proprietà per la quota di 2/30,
per la nuda proprietà per la quota di 1/5,
per la nuda proprietà per la quota di 1/5 e
per la nuda proprietà per la quota di 1/5, proprietari dal
30/10/1989 al 06/05/1994.

Le signore
acquisendo ciascuna la nuda proprietà per la quota di 2/30, derivante dalla divisione in parti uguali della quota di 1/5=6/30 appartenente al signor
rispettivamente marito e padre delle suddette, in forza di Denuncia di successione aperta in data
registrata a Bergamo in data 26/06/1990 al n. 625 Vol. 90 ed ivi trascritta in data 05/10/1990 ai nn. 30679/22716 con accettazione di eredità trascritta il 21/03/1991 ai nn. 9586/7329.

per la quota di 1/5,
per la quota di 2/30,
per la quota di 2/30,
per la quota di 2/30,
per la quota di 1/5,
per la quota di 1/5 e
per la quota di 1/5, proprietari dal 06/05/1994 al
03/07/2000.

Tutti i suddetti proprietari riunendo l'usufrutto alla nuda proprietà, ciascuno per la sua quota, in seguito alla morte della signora
Nella circostanza è stata presentata denuncia di successione a firma di Ufficio del registro di Bergamo in data 10/06/1997 ai nn. 1835/94/1, trascritto a Bergamo in data 17/08/1998 ai nn. 31511/24644 e chiesto il ricongiungimento di usufrutto in data 06/05/1994 al n. 26593.2/1996 in atti dal 10/11/2003 prof. n. 330638.

per la quota di 1/5,
per la quota di 2/30,
per la quota di 2/30,
per la quota di 2/30,
per la quota di 1/5,
per la quota di 1/5, proprietari dal
03/07/2000 al 11/09/2001.

Il signor
ereditando la proprietà della moglie, signora
ceduta a
con Dichiarazione di Successione, registrata a Bergamo in data
02/01/2001 al n.4 Vol. 2001, trascritta a firma di Ufficio del Registro di Bergamo in data 14/08/2009 ai nn. 52938/33286, con accettazione tacita di eredità a firma di dott. Giancarlo Paganoni, notaio in Bergamo in data 11/09/2001 ai nn. 30616/8674, trascritto a Bergamo in data 02/10/2001 ai nn. 39202/29214.

per la quota di 9/30,
per la quota di 2/30,
per la quota di 2/30,
per la quota di 2/30.

20/11/1933, per la quota di 9/30 e [redacted] per la quota di 6/30 proprietari dal 11/09/2001 al 21/11/2008.

I signori [redacted] accrescendo la loro quota ciascuno da 6/30 a 9/30, in forza di atto di vendita a firma di dott. Giancarlo Paganoni, notaio in Bergamo in data 11/09/2001 ai nn. 30616rep./8674racc., registrato a Bergamo in data 01/10/2001 al n. 12149 Serie I ed ivi trascritto in data 02/10/2001 ai nn. 39201/29231.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione realizzata anteriormente il 01/09/1967, ovvero anteriormente al 1923, come si evince da atto di compravendita in data 13/04/1923 a firma di dott. Leonardo Pellegrini ai nn. 3148/1317.

Nella primavera-estate del 1992 è stata eseguita una importante manutenzione delle facciate, con sostituzione delle lattinerie, e ripavimentazione dei balconi, che conferiscono all'immobile, per le parti comuni esterne, l'attuale apprezzabile stato di conservazione. Tali lavori non fanno riferimento a pratiche edilizie in quanto ascrivibili a manutenzione ordinaria non sottoposta ad obblighi autorizzativi. La datazione è stata possibile a seguito di visione di documentazione fotografica in possesso dei proprietari.

P.E. n. 1 - Art. 26 L. 47/85 relativa ai lavori di: formazione di nuovo bagno di servizio, demolizione e ricostruzione tavolati divisorii interni per una migliore funzionalità dei locali esistenti, intestata a [redacted] Pratica presentata in data 10/06/1994 - Pratica Edilizia n. 1352.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/5 di appartamento sito in Bergamo Via Fantoni, 4.

Alloggio posto al piano secondo senza ascensore, composto da: ingresso-corridoio, cucina con annesso angolo cottura, due bagni, soggiorno, tre camere da letto, due ripostigli, di cui uno con accesso dal balcone. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 132,83 circa, il ripostiglio sul balcone ha una superficie lorda di mq 2,24 circa, mentre i balconi nell'insieme hanno una superficie di mq 7,70 circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita 1043360, intestata a [redacted]

[redacted] per la quota di 2/30, [redacted] per la quota di 11/30,

[redacted] per la quota di 3/30, [redacted] per la quota di 11/30, foglio 27, mappale 1958, subalterno 31, categoria A/3, classe 5, composto da vani 6,5, posto al piano 2, - rendita: Euro 503,55, - registrata all'UTE con la scheda n. 14725 del 28/09/1994.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: vano scale condominiale di cui al mapp. 1958, prospetto su cortile di proprietà esclusiva di cui al mapp. 1958/702, prospetto su terrazzo di cui al mapp. 1958/701, prospetto su terrazzo di cui al mapp. 1958/42, appartamento di cui al mapp. 1958/45, prospetto su strada privata di cui al mapp. 1958, prospetto su Via A. Fantoni.

L'edificio è stato costruito in data antecedente il 1923.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m. 2,95 circa.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato in forza di Delibera Consiglio Comunale n.86 Reg./26 del 14/05/2010 e pubblicato sul B.U.R.L. n.29 serie iscrizioni e concorsi del 21/07/2010, l'immobile è inserito nel Sistema Insediativo, Ambito della Città Consolidata, componente dei Tessuti con presenza di attività miste e polifunzionali: MMA - Tessuto polifunzionale ad alta densità.

I tessuti polifunzionali di tipo misto costituiti da edifici o complessi di edifici ad alta densità, con altezze variabili comprese tra i sei e i nove piani; sono destinati ad accogliere funzioni differenti (residenziali, ricettivo-alberghiere e terziarie), spesso organizzate in base ad un impianto riconoscibile derivante da un progetto unitario del lotto di appartenenza.

I parametri urbanistici ed edilizi prescritti per il tessuto sono i seguenti:

$E_f = 1,50$ (mq/mq)

H = 6 piani

RC = 35%

$I_p = 30\%$

Da = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti

Dar = 1 arbusto/100 mq

Previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo edilizio e fatte salve eventuali diverse prescrizioni espressamente indicate nella normativa specifica dei singoli Tessuti, sono consentiti gli interventi di categoria manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro (Re), risanamento conservativo (Rc), ristrutturazione edilizia di grado 1 (Ri1), ristrutturazione edilizia di grado 2 (Ri2) e demolizione senza ricostruzione (d), come definiti nel P.G.T.

Sono consentiti gli interventi di Nuova Edificazione (Ne), qualora gli stessi siano previsti negli elaborati cartografici del Piano delle Regole relativi all'assetto urbanistico redatti in scala 1:2.000 e secondo le prescrizioni e modalità di intervento indicate nell'Allegato "Interventi Nuova edificazione a volumetria definita (Ne) e relative Schede Tecniche".

Sono inoltre consentiti gli interventi di Nuova costruzione (Nc) e di demolizione e ricostruzione (dr), qualora all'interno dei singoli tessuti vi siano aree aventi le caratteristiche di lotto minimo edificabile. Tali interventi verranno attuati nel rispetto dei parametri dei singoli Tessuti, qualora gli stessi siano previsti dai successivi articoli e, in ogni caso, dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio vigente.

Per quanto riguarda gli interventi di ampliamento (A), gli stessi potranno essere effettuati qualora il lotto di intervento disponga di residua capacità edificatoria, nel rispetto ed applicazione dei parametri dettati per i singoli Tessuti, dalle presenti norme e/o dal Regolamento Edilizio vigente.

Non sono assoggettati all'obbligo di rispetto dei parametri relativi all'Indice di permeabilità del suolo (I_p), alla Densità arborea (Da) e alla Densità arbustiva (Dar) gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti e quelli di ampliamento volumetrico, che non comportino contestuale ridefinizione complessiva del lotto di appartenenza, sempre nel rispetto del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'igiene vigenti.

Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole relativi all'assetto urbanistico redatti in scala 1:2.000 possono riportare previsioni di puntuali e specifiche modalità di intervento relativamente a singoli immobili. A tale proposito si prevede che tali modalità siano prevalenti rispetto alle previsioni generali indicate dalla normativa.

Nei tessuti della Città Consolidata la destinazione principale è quella residenziale (ivi comprese le autorimesse private ed i locali accessori e di servizio e per impianti tecnologici) nelle tipologie indicate in colore verde nella tabella sinottica riportata di seguito, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa.

Sono inoltre ammesse, quali destinazioni d'uso complementari o accessorie, le destinazioni d'uso indicate in colore verde nella suddetta tabella sinottica, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa.

Sono pertanto escluse, sia come destinazioni principali, sia come destinazioni d'uso complementari o accessorie, tutte le altre funzioni. Le destinazioni d'uso complementari o accessorie, fatte salve le specifiche diverse previsioni contenute nella normativa dei singoli tessuti, potranno essere insediate esclusivamente al piano terra ed al primo piano degli edifici, con l'ulteriore prescrizione che, relativamente alle funzioni commerciali, le stesse potranno essere insediate al primo piano, solo nel caso in cui le stesse rappresentino il collegamento dell'attività sottostante, fatte salve le prescrizioni previste all'ultimo comma. E' in ogni caso prescritto che l'uso dell'immobile nella Città Consolidata debba essere connotato dalla destinazione d'uso principale.

Dalle limitazioni riguardanti le destinazioni complementari e accessorie alla residenza sono esclusi gli uffici, gli studi professionali, gli studi medici e attività similari con dimensione inferiore a 150 mq di Slp ricadenti nelle funzioni terziarie classificate come Ta1a.

In questi peculiari tessuti le funzioni principali sono quelle residenziali ma, nel caso di attuazione di interventi di Ne, Nc, A, Ri1, dr e di mutamento di destinazione d'uso, dovrà essere garantita una pluralità di funzioni tra quelle ammesse sopra descritte.

Le destinazioni d'uso dovranno garantire la compatibilità dal punto di vista ambientale, igienico-sanitario, acustico e di sicurezza, con le destinazioni d'uso residenziali del tessuto e di quelli adiacenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Alloggio di civile abitazione al piano secondo	Sup. reale lorda	132,83	1,00	132,83
Ripostiglio sul balcone	Sup. reale lorda	2,24	0,50	1,12
Balconi	Sup. reale lorda	7,70	0,33	2,54
	Sup. reale lorda	142,77		136,49

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: muri controterra, condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura mista picrame-mattoni, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: legno c/o acciaio, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti e/o completamente in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone condominiale:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio anodizzato-vetro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno e vetro singolo/doppio, protezione: griglie su fronte Ovest (via Fantoni)-tapparelle su fronte Est, materiale protezione: legno-PVC, condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura mista picrame-mattoni, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato e legno e vetro, condizioni: discrete.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole marsigliesi, coibentazione: assente, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco a civile, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: comune, rete di smaltimento: tubi in PVC, gres e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; caldaia murale stagna a condensazione (2009) con scarico a parete in facciata, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che

risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semicentrale, e la relativa accessibilità, la mancanza di box o posto auto pertinenziali, in situazione di scarsità di parcheggi, l'assenza di ascensore, l'orientamento, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Alloggio di civile abitazione al piano secondo	132,83	€ 1.500,00	€ 199.245,00
Ripostiglio sul balcone	1,12	€ 1.500,00	€ 1.680,00
Balconi	2,54	€ 1.500,00	€ 3.810,00
	136,49		€ 204.735,00

- Valore corpo:	€ 204.735,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 204.735,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 40.947,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	132,83+2,24+1,70	€ 204.735,00 € 204.735,00	€ 40.947,00 € 40.947,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 2.047,35
- Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€ 6.142,05
- Riduzione percentuale 30% per esistenza di contratto di locazione:	€ 12.284,10

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 20.473,50

(diconsi Euro ventimilaquattrocentosettantatre/50)

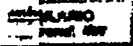
Giudice Dr. Massimo Gaballa

Perito: Ing. Riccardo Maccario

Allegato N. 5

Scheda planimetrica catastale n. 14725 del 28/09/1994 mapp. 1958 sub. 31

Lotto 3C - Appartamento in via Fantoni,4 - Bergamo



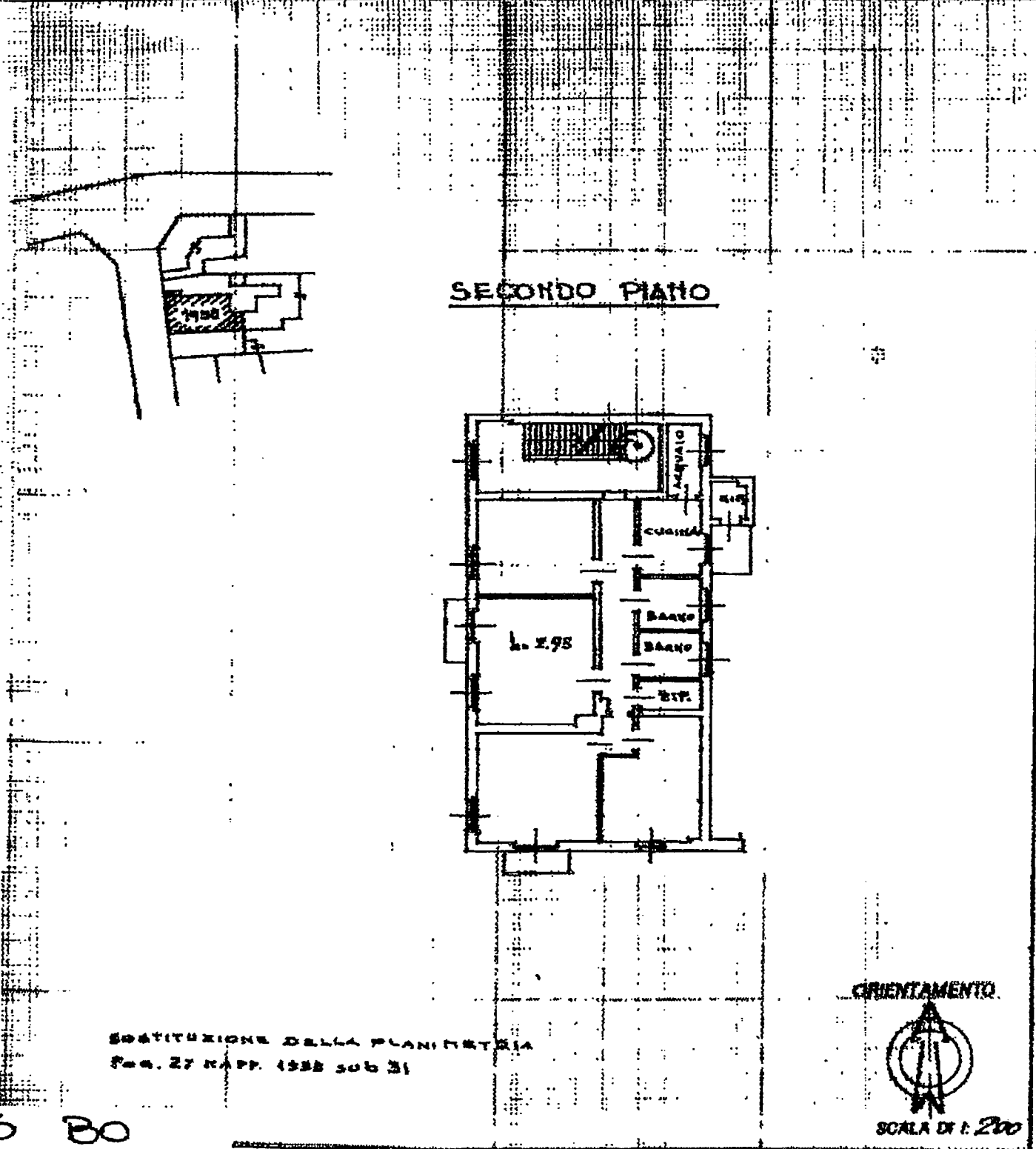
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CEU)

LIRE
385

Località di u.l.u. in Comune di **BERGAMO** via **A. FANTONI** civ. **6**

Catasto dei fabbricati - Situazione al 12/10/2010 - Comune di BERGAMO (n.794) - < Sezione L. bana: BU Foglio: 2 - Particella: 1958 - abbinamento 51 -
VIA ANDREA FANTONI n. 4 piano: 2;



SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA
PER. 27 N. APP. 1988 SUB 31

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

BO
27
1958
31
CATA

elaborato dal **GEOM.**
BELLINI PIETRO
ritto all'atto del **GEOMETRI**
in provincia di **BERGAMO** n. **1201**
in **31.08.1994** Firma *[Signature]*



RISERVATO ALL'UFFICIO
1554 N° 14725