

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 163/2019**

**PROMOSSA DA**

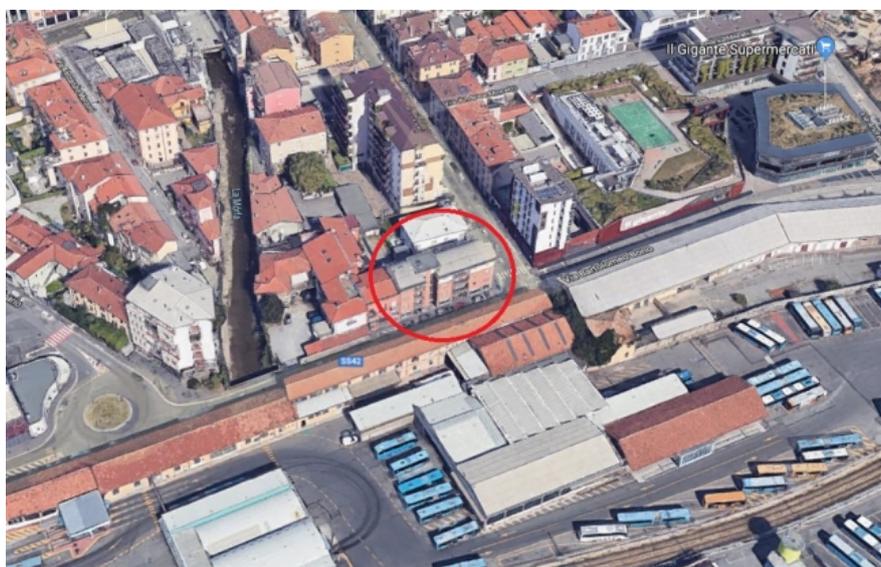
OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Scola  
**Codice fiscale:** SCLMRC69H22A794T  
**Partita IVA:** 02782620161  
**Studio in:** Passaggio dei Canonici Lateranensi 9 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035233555  
**Email:** m.scola@studiopergreffiscola.it  
**Pec:** marco.scola@archiworldpec.it

Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione  
via Bono 4/E

## INDICE

### **Lotto: 001 - negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	7
Corpo: A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701.....	7
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	8
DESCRIZIONE GENERALE .....	8
Corpo: A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701.....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	12
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	13
Corpo: A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701.....	13
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	13
Corpo: A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701.....	14
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	14
Corpo: A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701.....	14
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	14
Corpo:.....	15
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	15
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	16
Corpo: A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701.....	16
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	16
Corpo: A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701.....	16
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	17
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	17
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	17
Criterio di stima .....	17
Fonti d'informazione .....	17
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18
Regime fiscale della vendita .....	19

**Lotto: 002 - negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	20
Corpo: B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702.....	20
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	21
DESCRIZIONE GENERALE .....	21
Corpo: B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702.....	21
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	25
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	26
Corpo: B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702.....	26
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	27
Corpo: B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702.....	27
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	27
Corpo: B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702.....	27
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	27
Corpo:.....	28
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	28
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	28
Corpo: B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702.....	29
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	29
Corpo: B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702.....	29
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	30
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	30
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	30
Criterio di stima .....	30
Fonti d'informazione .....	30
Valutazione corpi.....	31
Adeguamenti e correzioni della stima.....	31
Prezzo base d'asta del lotto.....	32
Regime fiscale della vendita .....	32

**Lotto: 003 - Appartamento via Bono 4/E piano primo -Fg.69 Mapp.15738 Sub.704**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	33
Corpo: C-Appartamento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.704.....	33
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	33
DESCRIZIONE GENERALE .....	33
Corpo: C-Appartamento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.704.....	34

<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	38
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	39
Corpo: C-Apartmento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.704.....	39
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	39
Corpo: C-Apartmento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.704.....	39
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	40
Corpo: C-Apartmento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.704.....	40
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	40
Corpo:.....	41
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	41
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	41
Corpo: C-Apartmento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.704.....	41
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	42
Corpo: C-Apartmento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.704.....	42
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	42
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	43
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	43
Criterio di stima .....	43
Fonti d'informazione .....	43
Valutazione corpi.....	43
Adeguamenti e correzioni della stima.....	44
Prezzo base d'asta del lotto.....	44
Regime fiscale della vendita .....	44

### **Lotto: 004 - Appartamento via Bono 4/E piano primo -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	45
Corpo: D-Apartmento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705 .....	45
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	45
DESCRIZIONE GENERALE .....	45
Corpo: D-Apartmento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705 .....	46
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	50
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	51
Corpo: D-Apartmento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705 .....	51
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	51
Corpo: D-Apartmento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705 .....	52
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	52

Corpo: D-Appartamento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705 .....	52
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>52</b>
Corpo:.....	53
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>53</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>53</b>
Corpo: D-Appartamento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705 .....	54
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>54</b>
Corpo: D-Appartamento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705 .....	54
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>55</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>55</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>55</b>
Criterio di stima .....	55
Fonti d'informazione .....	55
Valutazione corpi.....	55
Adeguamenti e correzioni della stima.....	56
Prezzo base d'asta del lotto.....	56
Regime fiscale della vendita .....	56

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 13-09-2019 alle 11:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Scola

**Data nomina:** 20-05-2019

**Data giuramento:** 23-05-2019

**Data sopralluogo:** 11-06-2019

**Cronologia operazioni peritali:** Il giorno 11-06-2019 lo scrivente esperto stimatore effettuava l'accesso agli immobili in via Bono 4/E Accesso agli atti presso enti: il 12-06-2019, 17-06-2019, 19-06-2019 presso Agenzia delle Entrate, servizio Territorio e Pubblicità Immobiliare; il 11-07-2019, 12-07-2019, presso Ufficio tecnico e archivi comunali.

Beni in **Bergamo (BG)**  
via Bono 4/E

## **Lotto: 001 - negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701**

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

**Identificativo corpo: A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in via Bono 4/E**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS-via Tasca n. 3 - Bergamo, foglio 69, particella 15738, subalterno 701, indirizzo via Bono 4/E, piano T, comune Bergamo, categoria C/1, classe 9, consistenza 46 m2, superficie 57 m2, rendita € 1415,92

Derivante da: Via Bartolomeo Bono n. SN piano T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: A Nord con cortile comune; a Est con vano scala condominiale e cortile comune; a Sud con via Bono; a Ovest con A.U.I. Mapp 4804

Note: Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) effettuata il 20.06.2013 con prot. n. BG0076937/2013 del 03.05.2013

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 69, particella 15738, subalterno 729, indirizzo via Bono 4/E, piano T, comune Bergamo, categoria C/6, classe 7, consistenza 19, superficie 19, rendita € 50,86 €

Derivante da: Via Bartolomeo Bono n. SN piano T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: a Nord Mapp 4452, a Est corsello comune sub 730 e 731, a Sud sub 728, a Ovest A.U.I Mapp 4804

Note: Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) effettuata il 20.06.2013 con prot. n. BG0076937/2013 del 03.05.2013

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 69, particella 15738, subalterno 719, indirizzo via Bono 4/E, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 11, consistenza 14, superficie 17, rendita € 82,43 €

Derivante da: Via Bartolomeo Bono n. SN piano S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: a Nord sub 720, a Est terrapieno, a Sud sub 702, a Ovest corsello comune sub 730

Note: Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) effettuata il 20.06.2013 con prot. n. BG0076937/2013 del 03.05.2013

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 69, particella 15738, subalterno 728, indirizzo via Bono 4/E, piano T, comune Bergamo, categoria C/6, classe 7, consistenza 12, superficie 12, rendita € 37,80 €

Derivante da: Via Bartolomeo Bono n. SN piano T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: a Nord sub 729, a Est corsello comune sub 731, a Sud sub 727, a Ovest A.U.I Mapp 4804

Note: Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) effettuata il 20.06.2013 con prot. n. BG0076937/2013 del 03.05.2013

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

si

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La zona in cui è inserito l'immobile è semicentrale, attigua alla stazione ferroviaria a carattere prevalente residenziale/misto con esercizi di vicinato e terziario diffuso

**Caratteristiche zona:** semicentrale

**Area urbanistica:** residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: stazione ferroviaria FS- Treno leggero TEB- stazione autolinee extraurbano.

**Servizi offerti dalla zona:** zona prettamente centrale con tutti i servizi (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Centro storico Bergamo.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus urbani 20 ml, autobus extraurbani 50 ml, treni FS 200ml, treno leggero TEB 50 ml, autostrada 2,5 km, Statale SS671 2,5 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15731 Sub.701**

Il negozio oggetto di stima fa parte di un complesso condominiale, posto al piano terra su fronte strada (via Bono), ed è composto da atrio esterno di entrata esclusivo, zona open space riservato a negozio con retrostante bagno con antibagno. Il negozio si presenta con finiture: serramenti/vetrine in alluminio con vetro-camera, le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione è in gres porcellanato e rivestimento in ceramica nel bagno, dove trovano posto un lavabo un water e una doccia. Le pareti e i plafoni sono intonacati e tinteggiati, il negozio è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed è termoautonomo con installati degli split a parete nella parte open space e con la presenza di caloriferi in alluminio nel bagno collegati al teleriscaldamento che garantiscono il riscaldamento degli ambienti (NON sono idonei allo stato attuale per produrre aria condizionata). Nel negozio è presente un sistema di videosorveglianza ma è di proprietà esclusiva del conduttore

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2008/2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 4/E; ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in buone condizioni generali

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a volta</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>fondazioni continue, travi rovescie e fondazioni e pilastri isolati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b>

	materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>  Riferito limitatamente a: piano terra
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto in c.a. e laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>lamiere di alluminio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>doppia muratura in laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>mattone paramano</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa intorno a vano ascensore</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Ascensore</i>	condizioni: <b>buone</b>  Note: Non è stato rinvenuta conformità dell'impianto, ma ragionevolmente si deduce possa essere rispettoso delle normative vigenti anche in considerazione della presenza di un amministratore di condominio che per legge deve far effettuare collaudi e certificazioni del manufatto semestrali/annuali

<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Dichiarazione di conformità dell'impianto</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Dichiarazione di conformità dell</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>teleriscaldamento</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termoconvettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Dichiarazione di conformità dell</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

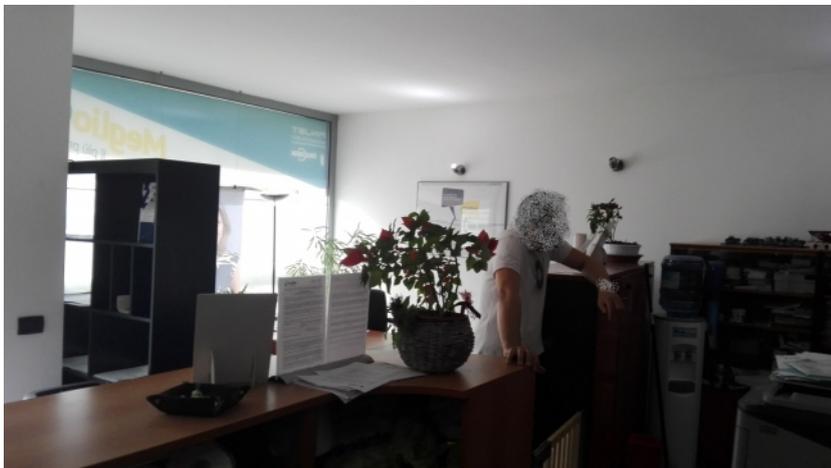
<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010-2012
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	teleriscaldamento
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



esterni



open space negozio



open space negozio



bagno



entrata negozio

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 7482 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/2007 al n. di prot.

Rilascio in data 24/04/2008 al n. di prot. E0058913-7482/2008

**Numero pratica: 936**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA in Variante a PDC

Note tipo pratica: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008

Per lavori: Nuovo Volume sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/04/2010 al n. di prot. 936/2010

NOTE: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008

**Numero pratica: 882**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA in Variante a PDC  
Note tipo pratica: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008  
Per lavori: Varianti interne piano interrato, Terra, Primo e Secondo- modifica prospetto cortile interno  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 21/04/2011 al n. di prot. 882/12011  
NOTE: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008

**Numero pratica: 283**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: DIA in Variante a PDC  
Note tipo pratica: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008  
Per lavori: Nuova costruzione edificio- variante generale opere interne con piccolo ampliamento di superficie nei soppalchi al piano ultimo  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 17/02/2012 al n. di prot. 283/2012  
NOTE: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008- tale pratica è stata oggetto di sospensione e successiva archiviazione in quanto DIA non poteva essere efficace come variante al PDC essendo a sua volta privo di validità per scadenza termini

**Numero pratica: 8787**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Completamento lavori in sanatoria parziale al P.D.C. n. 7482/2008 nuova edificazione fabbricato residenziale  
Oggetto: lavori in sanatoria parziale al P.D.C.  
Presentazione in data 24/05/2012 al n. di prot.  
Rilascio in data 25/06/2012 al n. di prot. E0070359PG - 8787/2012  
NOTE: La suddetta pratica va a sanare le opere che erano state richieste con DIA 283/2012 non valida

**Numero pratica: 1762**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Comunicazione di attività edilizia (art. 6 comma 2 DPR 380/2001 e art. 41 comma 2 LR 12/2005)  
Per lavori: Formazione bagno e Spogliatoio al piano interrato Sub 702  
Oggetto: Opere interne  
Presentazione in data 13/09/2012 al n. di prot. PG 60135118 -1762/2012

**Numero pratica: 189**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Agibilità  
Per lavori: rilascio agibilità  
Oggetto: nuova costruzione  
Abitabilità/agibilità in data 30/08/2013 al n. di prot. E0141702-189/2013  
NOTE: la presenta istanza è esclusiva del Sub 701

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701.  
Negozi, botteghe [C1] sito in via Bono 4/E**

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

Note: Rispetto ai progetti approvati è da rilevare che i 2 boxes al piano interrato identificati con i Sub 719 e 720 non sono provvisti di basculante di chiusura e muro di separazione così come previsto nel progetto autorizzato PC in sanatoria n. 8787

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Bono 4/E**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di C.C. n. 86 Reg/26 Prop. Del. e pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 in data 21/07/2010.
Ambito:	Sistema Insediativo, Città consolidata, MAD1,- Tessuto semiaperto a medio-alta densità
Norme tecniche di attuazione:	PR - Piano delle Regole AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE L'area è all'interno del perimetro degli ambiti storici per la valorizzazione del sistema commerciale art. 51 comma 1 bis L.R. 12/05), Polarità distrettuale Z1 - Centro- PR0b - Norme (Artt: 17,17.1,17.2) ASSETTO URBANISTICO GENERALE Sistema Insediativo, Città consolidata, MAD1,- Tessuto semiaperto a medio-alta densità - Norme (Artt: 28.1.3) 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 - PR0b - Norme (Artt: 19.1 CENTRO EDIFICATO (art. 18 Legge 865/71) L'area è all'interno del perimetro del centro edificato PR0b - Norme (Artt: 19.2) CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata PR0b - Norme (Artt: 11.3) PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - PR0b - Norme (Artt: 6.2.2) 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 - PR0b - Norme (Artt: 61.1.1) ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ai sensi del D.M. 1444/68) Zona - B - Norme (Artt: 62) SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico Classe sismica - Z4 L2-3-SG0 - Relazione (Artt: 9.3) FATTIBILITÀ GEOLOGICA Classe geologica - 3a- - Relazione (Artt: 9.2) SP - Studio Paesistico di dettaglio Classe - media - Relazione (Artt: 5.7) AMBITI DI ESCLUSIONE l.r. 7/2017 Ambiti oggetto di esclusione per il recupero dei vani e locali semiterrati esitenti (comma 1 art. 4 LR 7/2017)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Bono 4/E**

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

Note: Per quanto concerne i sub 719 e 720 sono stati oggetto di permesso di costruire in sanatoria per la loro nuova destinazione d'uso da posto auto coperto a box. Si puntualizza che ad oggi non sono state installate le basculanti in alluminio di chiusura e il muro di separazione tra i due manufatti per la trasformazione in boxes, e che allo stato attuale sono da parificarsi a posti auto coperti.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/07/1981 al 02/08/2004. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/08/2004 al 02/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Rif. Mappale 15697

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/08/2004 al 05/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Rif Mapp. 15696

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/05/2007 al 18/01/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riferimento al Mappale 15697 nota di trascrizione rettificata in data 23-11-2007 ai n.ri 71971/41146

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/12/2007 al 18/01/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Rif. al mappale 15696 Sub 701

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/01/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: nota di trascrizione rettificata in data 09.01.2009 ai n.ri 903/535

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Il creditore precedente ha optato per la presentazione della Certificazione Notarile sostitutiva; è inoltre presente: la visura storica riguardante il periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni; osservando i dati catastali presenti nella certificazione notarile sostitutiva, è evidente che essi corrispondano a quelli indicati nella visura storica.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di concessione a garanzia di apertura di credito in Notar Alfredo Coppola Bottazzi del 28-12-2007 rep. n. 48660; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000; Note: annotata di atto integrativo il 21-01-2015 ai n. 2077/347 prorogando la scadenza al 31-12-2025.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Vincolo Volumetrico a favore del Comune di Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2008 ai nn. OMISSIS.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di diritti reali a titolo oneroso; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/03/2017 ai nn. OMISSIS; Il "Condominio via Bono 4" in forza di scrittura privata autenticata dal OMISSIS a favore del Signor OMISSIS diritto per aperture di finestrate sulla proprietà del medesimo mapp.6379 sub da 703 a 706 sul lato sud a confine con lo scivolo di accesso ai box interrati del condominio via Bono 4.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Preliminare di Compravendita a favore di OMISSIS in qualità di titolare dell'impresa individuale "OMISSIS di OMISSIS"; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/03/2019 ai nn. OMISSIS; - grava sui Mapp. 15738 Sub 701 e 727 - - come si evince dall' Art. 3) Contratto Definitivo: la stipula del contratto definitivo di compravendita dovrà effettuarsi entro e non oltre il 05-03-2020.

### - Trascrizione pregiudizievole:

contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 14/03/2019 ai nn. OMISSIS; a garanzia di credito di € 391.230,80 €.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701

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

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

**Identificativo corpo:** A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701

**Negozi, botteghe [C1] sito in Bergamo (BG), via Bono 4/E**

Non sono gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 700 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 590,96. Risultano da prospetto indicato dall'amministratore Dott. OMISSIS del condominio al 30.06.2019

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - solo per le parti di open space/negozio, il bagno non è attrezzato per ospitare un diversamente abile avrebbe necessità di adeguamento e sostituzione dei sanitari con specifici secondo le normative vigenti

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe energetica-EP- classe B 6.49 KWh/m3a - Classe energetica ET Classe E 16.92 KWh/m3a

**Note Indice di prestazione energetica:** Registrato in data 30-05-2012 al Catasto Energetico Regionale

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le quantità di misura esposte sono state dedotte da rilievi plano-altimetrici effettuati in sede di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
negozio	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
area esterna entrata negozio	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
		<b>60,00</b>		<b>57,00</b>

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Accessori:**

A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701 1. Box singolo	Identificato al n. sub 719 Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq
--	---

	Valore a corpo: € <b>20000</b> Note: Non è stata installata basculante e parete divisoria da altra proprietà Sub 720
A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701 2. posto auto scoperto	Identificato al n. sub 729 Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 19 mq Valore a corpo: € <b>9000</b>
A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701 3. posto auto scoperto	Identificato al n. sub 728 Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 12.5 mq Valore a corpo: € <b>9000</b>

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per una maggiore appetibilità sul mercato si consiglia di non dividere il lotto, nella fattispecie si ritiene necessario tener abbinato al negozio almeno un posto auto coperto.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 30/07/2015 per l'importo di euro 730,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il canone di locazione risultante sul contratto d'affitto di € 730,00 mensile NON risulta inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Registrato a Agenzie dell'entrate Servizio telematico Entratel - ufficio territoriale di Ponte S. Pietro (Bg) il 30/07/2015 ai nn.001779-serie 3T cod. identif. TN215T001779000XF

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/05/2020

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

### Opponibilità ai terzi: SI

Note: Come si evince da contratto di affitto: art. 13 "Il contratto di locazione si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di sei anni, e così di seguito, qualora il Locatore non dia disdetta a mezzo lettera raccomandata spedita almeno dodici mesi prima della scadenza naturale del contratto. Alla prima scadenza il Locatore potrà dare diniego al rinnovo solo per i motivi citati nell'art. 29 della Legge 392/1978." Quindi se vi sono le condizioni di cui all'art. 29 della Legge 392/1978 almeno 12 mesi prima della data del 30.06.2021 dovrà essere comunicata disdetta da parte del Locatore

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del valore si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'edificio, quali il grado di finitura, le caratteristiche strutturali ed impiantistiche, la vetustà, e quelli estrinseci quali le caratteristiche della zona, l'ubicazione rispetto al centro e la dotazione di infrastrutture oltre allo stato di conservazione della porzione immobiliare. Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.

Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia

Agenzia immobiliari della zona.

### 12.3 Valutazione corpi:

**A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701. Negozi, botteghe [C1] con annesso Box singolo, con annesso posto auto scoperto, con annesso posto auto scoperto Bergamo (BG), via Bono 4/E**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 96.900,00.

La valutazione è stata eseguita con li metodo di stima sintetico comparativo prendendo a base i prezzi medi di mercato che si sono rilevati In zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare.

Le quantità di misura esposte sono state dedotte da rilevi plano-altimetrici effettuati in sede di sopralluogo, sono state calcolate considerando la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne, di quelle perimetrali esclusive (100%) e di quelle perimetrali non esclusive (50%).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	56,00	€ 1.700,00	€ 95.200,00
area esterna entrata negozio	1,00	€ 1.700,00	€ 1.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.900,00
Valore corpo			€ 96.900,00
Valore accessori			€ 38.000,00
Valore complessivo intero			€ 134.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 134.900,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.701	Negozi, botteghe [C1] con annesso Box singolo, con annesso posto auto scoperto, con annesso posto auto scoperto	57,00	€ 134.900,00	€ 134.900,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 600,00

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

Decurtazione per opere mancanti box sub 719 -per costi per posa basculante e muro di separazione da sub 720 € -2.500,00

Decurtazione per vendita lotto nello stato di "Locato" € -12.000,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 119.800,00

Valore diritto e quota € 119.800,00

### 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 119.800,00

#### **12.6 Regime fiscale della vendita**

In relazione all'art. 10 del d.P.R. n. 633 del 1972 si ritiene opportuno precisare che trattasi di immobile strumentale, il soggetto esecutato è impresa che ha costruito l'immobile. - Per il negozio la data certa di ultimazione lavori si ritiene contestuale alla comunicazione di fine lavori protocollata in comune con data del 30.08.2013. - Per i posti auto scoperti si rileva dal Preliminare di compravendita in forza di atto a rogito Dott. Massimo Mastrodonato Trascritto in data 07/03/2019 a Bergamo n.ri 11.999/7.863, il 19.09.2012 quale data di ultimazione dei lavori. - Per le autorimesse/posti auto coperti, si rileva dal Preliminare di compravendita in forza di atto a rogito Dott. Massimo Mastrodonato Trascritto in data 06/03/2019 a Bergamo n.ri 11.730/7.655, il 31.01.2017 quale data di ultimazione dei lavori.

## **Lotto: 002 - negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702**

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

**Identificativo corpo: B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in via Bono 4/E**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS-via Tasca n. 3 - Bergamo, foglio 69, particella 15738, subalterno 702, indirizzo via Bono 4/E, piano T, comune Bergamo, categoria C/1, classe 7, consistenza 115 m2, superficie 145 m2, rendita € 2613,27 €

Derivante da: Via Bartolomeo Bono n. SN piano T-S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: A Nord con cortile comune sub 731; a Est con cortile comune sub 731 e via Fantoni; a Sud con via Bono; a Ovest con vano scale ed entrata Sub 730 e cortile comune sub 731

Note: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 69, particella 15738, subalterno 717, indirizzo via Bono 4/E, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 9, consistenza 14, superficie 16, rendita € 60,74 €

Derivante da: Via Bartolomeo Bono n. SN piano S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: a Nord corsello comune sub 730, a Est sub 718, a Sud terrapieno, a Ovest sub 716

Note: Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) effettuata il 20.06.2013 con prot. n. BG0076937/2013 del 03.05.2013

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 69, particella 15738, subalterno 718, indirizzo via Bono 4/E, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 9, consistenza 13, superficie 15, rendita € 56,40 €

Derivante da: Via Bartolomeo Bono n. SN piano S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: a Nord corsello comune sub 730, a Est sub 702, a Sud terrapieno, a Ovest sub 717

Note: Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) effettuata il 20.06.2013 con prot. n. BG0076937/2013 del 03.05.2013

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 69, particella 15738, subalterno 721, indirizzo via Bono 4/E, piano T, comune Bergamo, categoria C/6, classe 7, consistenza 11, superficie 11, rendita € 34,65 €

Derivante da: Via Bartolomeo Bono n. SN piano T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: a Nord sub 722, a Est corsello comune sub 731, a Sud sub 701, a Ovest A.U.I Mapp 4804

Note: Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) effettuata il 20.06.2013 con prot. n. BG0076937/2013 del 03.05.2013

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 69, particella 15738, subalterno 722, indirizzo via Bono 4/E, piano T, comune Bergamo, categoria C/6, classe 7, consistenza 11, superficie 11, rendita € 34,65 €

Derivante da: Via Bartolomeo Bono n. SN piano T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: a Nord sub 723, a Est corsello comune sub 731, a Sud sub 721, a Ovest A.U.I Mapp 4804

Note: Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) effettuata il 20.06.2013 con prot. n. BG0076937/2013 del 03.05.2013

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

si

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La zona in cui è inserito l'immobile è semicentrale, attigua alla stazione ferroviaria a carattere prevalente residenziale/misto con esercizi di vicinato e terziario diffuso

**Caratteristiche zona:** semicentrale

**Area urbanistica:** residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: stazione ferroviaria FS- Treno leggero TEB- stazione autolinee extraurbano.

**Servizi offerti dalla zona:** zona prettamente centrale con tutti i servizi (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Centro storico Bergamo.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus urbani 20 ml, autobus extraurbani 50 ml, treni FS 200ml, treno leggero TEB 50 ml, autostrada 2,5 km, Statale SS671 2,5 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702**

Il negozio/bar oggetto di stima fa parte di un complesso condominiale, posto al piano terra su fronte strada (via Bono), ed è composto da atrio esterno di entrata esclusivo, zona open space riservato al bar con zona preparazione e sala con tavolini, nella parte sud-ovest trovano posto il bagno con antibagno. Al piano interrato collegato da una scala posta a Nord Est, si accede alla zona deposito e alla zona spogliatoi con bagno per dipendenti. Il negozio si presenta con finiture: serramenti/vetrine in alluminio con vetrocamera, le porte interne sono in legno. Al piano terra è posto a Sud ovest del locale il bagno con antibagno con pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato; nell'antibagno è presente un lavabo, mentre nel bagno vi sono lavabo e water usufruibili e a norma di legge anche per disabili. La pavimentazione del bar è in gres porcellanato, che troviamo come rivestimento anche sulla parete a Nord (retrobanco bar); il bagno al piano interrato presenta rivestimenti in ceramica, è dotato di water e doccia, mentre nell'antibagno/spogliatoio è presente un lavabo. Al piano interrato in un cavedio esclusivo trovano posto i macchinari "gruppi frigoriferi" serventi le vetrine dei banconi bar posti al piano soprastante. Le pareti e i plafoni sono intonacati e tinteggiati, vi sono piccoli ribassamenti in cartongesso con inseriti corpi illuminanti posti nella sala con tavoli e nella zona preparazione al piano terra. Il negozio è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed è termoisolato con installati degli split a parete (marca Sabiana) nella parte open space e con la presenza di caloriferi in alluminio nel bagno collegati al teleriscaldamento che garantiscono il riscaldamento degli ambienti, a cura del Conduttore è stata installata unità esterna che garantisce anche il raffrescamento (ma è di proprietà del Conduttore). Nel negozio è presente un sistema di videosorveglianza sempre di proprietà esclusiva del conduttore

Superficie complessiva di circa mq **168,80**

E' posto al piano: terra/piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2008/2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 4/E; ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni generali

## Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a volta</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>fondazioni continue, travi rovescie e fondazioni e pilir isolati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>  Riferito limitatamente a: piano terra
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a. e laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>lamiera di alluminio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>doppia muratura in laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>mattone paramano</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa intorno a vano ascensore</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Dichiarazione di conformità dell</b>
<i>Ascensore</i>	condizioni: <b>buone</b> Note: Non è stato rinvenuta conformità dell'impianto, ma ragionevolmente si deduce possa essere rispettoso delle normative vigenti anche in considerazione della presenza di un amministratore di condominio che per legge deve far effettuare collaudi e certificazioni del manufatto
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Dichiarazione di conformità dell'impianto</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Dichiarazione di conformità dell'impianto</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>teleriscaldamento</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termoconvettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Dichiarazione di conformità dell'impianto</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010-2012
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	teleriscaldamento
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Di esclusiva proprietà del Conduttore
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



esterni



interno bar P.T



interno bar P.T



bagno P.T



deposito P.interr.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 7482 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/2007 al n. di prot.

Rilascio in data 24/04/2008 al n. di prot. E0058913-7482/2008

**Numero pratica: 936**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA in Variante a PDC

Note tipo pratica: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008

Per lavori: Nuovo Volume sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/04/2010 al n. di prot. 936/2010

NOTE: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008

**Numero pratica: 882**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA in Variante a PDC

Note tipo pratica: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008

Per lavori: Varianti interne piano interrato, Terra, Primo e Secondo- modifica prospetto cortile interno

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/04/2011 al n. di prot. 882/12011

NOTE: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008

**Numero pratica: 283**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA in Variante a PDC

Note tipo pratica: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008

Per lavori: Nuova costruzione edificio- variante generale opere interne con piccolo ampliamento di superficie nei soppalchi al piano ultimo

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/02/2012 al n. di prot. 283/2012

NOTE: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008- tale pratica è stata oggetto di sospensione e successiva archiviazione in quanto DIA non poteva essere efficace come variante al PDC essendo a sua volta privo di validità per scadenza termini

**Numero pratica: 8787**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Completamento lavori in sanatoria parziale al P.D.C. n. 7482/2008 nuova edificazione fabbricato residenziale

Oggetto: lavori in sanatoria parziale al P.D.C.

Presentazione in data 24/05/2012 al n. di prot.

Rilascio in data 25/06/2012 al n. di prot. E0070359PG - 8787/2012

NOTE: La suddetta pratica va a sanare le opere che erano state richieste con DIA 283/2012 non valida

**Numero pratica: 1762**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione di attività edilizia (art. 6 comma 2 DPR 380/2001 e art. 41 comma 2 LR 12/2005)

Per lavori: Formazione bagno e Spogliatoio al piano interrato Sub 702

Oggetto: Opere interne

Presentazione in data 13/09/2012 al n. di prot. PG 60135118 -1762/2012

**Numero pratica: 251**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: rilascio agibilità

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 19/09/2012 al n. di prot. 251/12

NOTE: La presenta istanza è riferita al solo Sub 702

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702.  
Negozio, botteghe [C1] sito in via Bono 4/E**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702.  
Negozi, botteghe [C1] sito in via Bono 4/E**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di C.C. n. 86 Reg/26 Prop. Del. e pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 in data 21/07/2010.
Ambito:	Sistema Insediativo, Città consolidata, MAD1,- Tessuto semiaperto a medio-alta densità
Norme tecniche di attuazione:	PR - Piano delle Regole AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE L'area è all'interno del perimetro degli ambiti storici per la valorizzazione del sistema commerciale art. 51 comma 1 bis L.R. 12/05), Polarità distrettuale Z1 - Centro- PROb - Norme (Artt: 17,17.1,17.2) ASSETTO URBANISTICO GENERALE Sistema Insediativo, Città consolidata, MAD1,- Tessuto semiaperto a medio-alta densità - Norme (Artt: 28.1.3) 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 - PROb - Norme (Artt: 19.1) CENTRO EDIFICATO (art. 18 Legge 865/71) L'area è all'interno del perimetro del centro edificato PROb - Norme (Artt: 19.2) CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata PROb - Norme (Artt: 11.3) PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - PROb - Norme (Artt: 6.2.2) 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 - PROb - Norme (Artt: 61.1.1) ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ai sensi del D.M. 1444/68) Zona - B - Norme (Artt: 62) SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico Classe sismica - Z4 L2-3-SG0 - Relazione (Artt: 9.3) FATTIBILITÀ GEOLOGICA Classe geologica - 3a - Relazione (Artt: 9.2) SP - Studio Paesistico di dettaglio Classe - media - Relazione (Artt: 5.7) AMBITI DI ESCLUSIONE l.r. 7/2017 Ambiti oggetto di esclusione per il recupero dei vani e locali semiterrati esitenti (comma 1 art. 4 LR 7/2017)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702.  
Negozi, botteghe [C1] sito in via Bono 4/E**

Informazioni in merito alla conformità catastale:

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 02/08/2004.** In forza di atto di donazione - a rogo di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/08/2004 al 02/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Rif. Mappale 15697

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/08/2004 al 05/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Rif Mapp. 15696

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/05/2007 al 18/01/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riferimento al Mappale 15697 nota di trascrizione rettificata in data 23-11-2007 ai n.ri 71971/41146

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/12/2007 al 18/01/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Rif. al mappale 15696 Sub 701

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/01/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: nota di trascrizione rettificata in data 09.01.2009 ai n.ri 903/535

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Il creditore precedente ha optato per la presentazione della Certificazione Notarile sostitutiva; è inoltre presente: la visura storica riguardante il periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni; osservando i dati catastali presenti nella certificazione notarile sostitutiva, è evidente che essi corrispondano a quelli indicati nella visura storica.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di concessione a garanzia di apertura di credito in Notar Alfredo Coppola Bottazzi del 28-12-2007 rep. n. 48660; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000; Note: annotata di atto integrativo il 21-01-2015 ai n. 2077/347 prorogando la scadenza al 31-12-2025.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Vincolo Volumetrico a favore del Comune di Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2008 ai nn. OMISSIS.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di diritti reali a titolo oneroso; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/03/2017 ai nn. OMISSIS; Il "Condominio via Bono 4" in forza di scrittura privata autenticata dal OMISSIS a favore del Signor OMISSIS diritto per aperture di finestre sulla proprietà del medesimo mapp.6379 sub da 703 a 706 sul lato sud a confine con lo scivolo di accesso ai box interrati del condominio via Bono 4.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Preliminare di compravendita a favore di OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/03/2019 ai nn. OMISSIS; - grava in capo ai Mappali 15738 Sub 702 e 717,718,719,720,721,728,729 - come si evince dall' Art. 3) Contratto Definitivo: la stipula del contratto definitivo di compravendita dovrà effettuarsi entro e non oltre il 05-03-2020.

### - Trascrizione pregiudizievole:

contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 14/03/2019 ai nn. OMISSIS; a garanzia di credito di € 391.230,80 €.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo: B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Bergamo (BG), via Bono 4/E**

Non sono gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1720 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 3766,75. Risultano da prospetto indicato dall'amministratore Dott. OMISSIS del condominio al 30.06.2019

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe energetica-EP- classe B 6.49 KWh/m3a - Classe energetica ET Classe E 16.92 KWh/m3a

**Note Indice di prestazione energetica:** Registrato in data 30-05-2012 al Catasto Energetico Regionale

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le quantità di misura esposte sono state dedotte da rilievi plano-altimetrici effettuati in sede di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P.T. bar	sup lorda di pavimento	125,00	1,00	125,00
P.T. area esterna entrata negozio	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
P.Interr. Deposito - spogliatoi	sup lorda di pavimento	38,00	0,50	19,00
P.Interr. cavedio esterno	sup lorda di pavimento	1,80	0,10	0,18
		<b>168,80</b>		<b>145,18</b>

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Accessori:**

B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702 1. posto auto coperto	Identificato al n. sub 717 Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di 13.5 mq Valore a corpo: € <b>15000</b>
B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738	Identificato al n. sub 718

Sub.702 2. posto auto coperto	Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di 13.5 mq Valore a corpo: € <b>15000</b>
B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702 3. posto auto scoperto	Identificato al n. sub 721 Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 11.3 mq Valore a corpo: € <b>9000</b>
B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702 4. posto auto scoperto	Identificato al n. sub 722 Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 11.5 mq Valore a corpo: € <b>9000</b>

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per una maggiore appetibilità sul mercato si consiglia di non dividere il lotto, nella fattispecie si ritiene necessario tener abbinato al negozio almeno un posto auto coperto e un posto auto scoperto

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2018 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il canone di locazione risultante sul contratto d'affitto è di € 500,00 mensili per i primi due anni (fino al 31-03-2020), per il 3° anno (dal 01-04-2020 al 31-03-2021) il canone mensile risulta essere di 700 € mensili, dal 4° anno in poi (dal 01-04-2022 al 31-03-2024) il canone mensile risulta essere di 1.000 € mensili. Si ritiene che il canone mensile medio in riferimento all'intera durata del contratto NON risulta inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

Registrato a Agenzie dell'entrate Servizio telematico Entratel - ufficio territoriale di Ponte S. Pietro (Bg) il 27/04/2018 ai nn.000924- cod. identif. TN218T000924000PG -Prot. Tel

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/03/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/02/2023

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

### Opponibilità ai terzi: SI

Note: Come si evince da contratto di affitto: art. 13 "Il contratto di locazione si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di sei anni, e così di seguito, qualora il Locatore non dia disdetta a mezzo lettera raccomandata spedita almeno dodici mesi prima della scadenza naturale del contratto. Alla prima scadenza il Locatore potrà dare diniego al rinnovo solo per i motivi citati nell'art. 29 della Legge 392/1978." Quindi se vi sono le condizioni di cui all'art. 29 della Legge 392/1978 almeno 12 mesi prima della data del 31.03.2024 dovrà essere comunicata disdetta da parte del Locatore

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del valore si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'edificio, quali il grado di finitura, le caratteristiche strutturali ed impiantistiche, la vetustà, e quelli estrinseci quali le caratteristiche della zona, l'ubicazione rispetto al centro e la dotazione di infrastrutture oltre allo stato di conservazione della porzione immobiliare. Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.

Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia

Agenzia immobiliari della zona.

### 12.3 Valutazione corpi:

**B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702. Negozi, botteghe [C1] con annesso posto auto coperto, con annesso posto auto coperto, con annesso posto auto scoperto, con annesso posto auto scoperto**

**Bergamo (BG), via Bono 4/E**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 246.806,00.

La valutazione è stata eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo prendendo a base i prezzi medi di mercato che si sono rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare.

Le quantità di misura esposte sono state dedotte da rilevamenti plano-altimetrici effettuati in sede di sopralluogo, sono state calcolate considerando la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne, di quelle perimetrali esclusive (100%) e di quelle perimetrali non esclusive (50%).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T. bar	125,00	€ 1.700,00	€ 212.500,00
P.T. area esterna entrata negozio	1,00	€ 1.700,00	€ 1.700,00
P.Interr. Deposito - spogliatoi	19,00	€ 1.700,00	€ 32.300,00
P.Interr. cavedio esterno	0,18	€ 1.700,00	€ 306,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 246.806,00
Valore corpo			€ 246.806,00
Valore accessori			€ 48.000,00
Valore complessivo intero			€ 294.806,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 294.806,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B-negozio via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.702	Negozi, botteghe [C1] con annesso posto auto coperto, con annesso posto auto coperto, con annesso posto auto scoperto, con annesso posto auto scoperto	145,18	€ 294.806,00	€ 294.806,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: € 3.500,00

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

Decurtazione per vendita lotto nello stato di "Locato"	€ -45.000,00
--	--------------

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale	€ 246.306,00
-------------------------------	--------------

Valore diritto e quota	€ 246.306,00
------------------------	--------------

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 246.306,00</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

In relazione all'art. 10 del d.P.R. n. 633 del 1972 si ritiene opportuno precisare che trattasi di immobile strumentale, il soggetto esecutato è impresa che ha costruito l'immobile. - Per il negozio la data certa di ultimazione lavori si ritiene contestuale alla comunicazione di fine lavori datata 19.09.2012 - Per i posti auto scoperti si rileva dal Preliminare di compravendita in forza di atto a rogito Dott. Massimo Mastrodonato Trascritto in data 06/03/2019 a Bergamo n.ri 11.730/7.655, il 19.09.2012 quale data di ultimazione dei lavori. - Per le autorimesse/posti auto coperti, si rileva dal Preliminare di compravendita in forza di atto a rogito Dott. Massimo Mastrodonato Trascritto in data 06/03/2019 a Bergamo n.ri 11.730/7.655, il 31.01.2017 quale data di ultimazione dei lavori.

## **Lotto: 003 - Appartamento via Bono 4/E piano primo -Fg.69 Mapp.15738 Sub.704**

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

**Identificativo corpo: C-Appartamento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.704.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Bono 4/E**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS-via Tasca n. 3 - Bergamo, foglio 69, particella 15738, subalterno 704, indirizzo via Bono 4/E, piano 1, comune Bergamo, categoria A/3, classe 8, consistenza 3 vani, superficie 64 m2, rendita € 379,60 €

**Derivante da:** Via Bartolomeo Bono n. SN piano 1-S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** A Nord con area comune sub 730; a Est con sub 705; a Sud con via Bono; a Ovest con vano scale ed entrata Sub 730

**Note:** Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) effettuata il 20.06.2013 con prot. n. BG0076937/2013 del 03.05.2013

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 69, particella 15738, subalterno 712, indirizzo via Bono 4/E, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 9, consistenza 19, superficie 23, rendita € 82,43 €

**Derivante da:** Via Bartolomeo Bono n. SN piano S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** a Nord con terrapieno, a Est con terrapieno e corsello comune sub 730, a Sud con corsello comune sub 730, a Ovest sub 713

**Note:** Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) effettuata il 20.06.2013 con prot. n. BG0076937/2013 del 03.05.2013

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

si

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

La zona in cui è inserito l'immobile è semicentrale, attigua alla stazione ferroviaria a carattere prevalente residenziale/misto con esercizi di vicinato e terziario diffuso

**Caratteristiche zona:** semicentrale

**Area urbanistica:** residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: stazione ferroviaria FS- Treno leggero TEB- stazione autolinee extraurbano.

**Servizi offerti dalla zona:** zona prettamente centrale con tutti i servizi (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Centro storico Bergamo.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus urbani 20 ml, autobus extraurbani 50 ml, treni FS 200ml, treno leggero TEB 50 ml, autostrada 2,5 km, Statale SS671 2,5 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **C-Appartamento via Bono 4/E piano terra**  
**Fg.69 Mapp.15738 Sub.704**

L'appartamento in oggetto di stima fa parte di un complesso condominiale, posto al piano primo su fronte strada (via Bono), ed è composto da ingresso con zona open space soggiorno/cottura, una camera, un bagno con atibagno/dismpegno e un balcone sulla via Bono. Al piano interrato si trova una cantina, usufruibile parzialmente in quanto per metà lunghezza è interessata dalla scala soprastante, che ne riduce la comoda accessibilità. L'appartamento si presenta con finiture: serramenti in alluminio con vetrocamera e tapparelle elettriche, le porte interne sono in legno tamburato. Il bagno si presenta con pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica dove trovano posto il lavabo, water, bidet e una doccia con box doccia, è presente l'attacco di scarico per la lavatrice. Le pareti e i plafoni sono intonacati e tinteggiati, nella porzione retrostante la cucina la parete è parzialmente rivestita in piastrelle di ceramica; le tramezzature sono in cartongesso. Il balcone si presenta con pavimentazione in gres e barriera parapetto in ferro. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, il riscaldamento è a pavimento collegato al teleriscaldamento, vi è la predisposizione all'installazione dell'aria condizionata con la possibilità di collegare 2 split (uno in soggiorno e uno nella camera) e l'unità esterna troverà posto sul balcone; si rilevano gli attacchi di uno scaldasalviette in bagno, ma non è installato nessun corpo radiante.

Superficie complessiva di circa mq **68,80**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2008/2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 4/E; ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in buone condizioni generali

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a volta</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>fondazioni continue, travi rovescie e fondazioni e plir isolati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>  Riferito limitatamente a: piano terra
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a. e laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b>

	protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>lamiera di alluminio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>doppia muratura in laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>mattone paramano</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portoncino blindato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa intorno a vano ascensore</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Dichiarazione di conformità dell'impianto</b>
<i>Ascensore</i>	condizioni: <b>buone</b> Note: Non è stato rinvenuta conformità dell'impianto, ma ragionevolmente si deduce possa essere rispettoso delle normative vigenti anche in considerazione della presenza di un amministratore di condominio che per legge deve far effettuare collaudi e certificazioni del manufatto
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato rinvenuto certificato di conformità</b> Note: l'impianto si ritiene a norma di legge e la conformità anche se non reperita materialmente dallo scrivente, verrebbe garantita sia dalla necessaria trasmissione al comune avvenuta contestualmente al momento della segnalazione certificata di agibilità presentata in data 02.02.2017 e si rileverebbe anche dal Preliminare di vendita redatto dal Notaio OMISSIS e trascritto in data 06.03.2019 ai n.ri 11.715/7.642
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato rinvenuto certificato di conformità</b> Note: l'impianto si ritiene a norma di legge e la conformità anche se non reperita materialmente dallo scrivente, verrebbe garantita sia dalla necessaria trasmissione al comune avvenuta

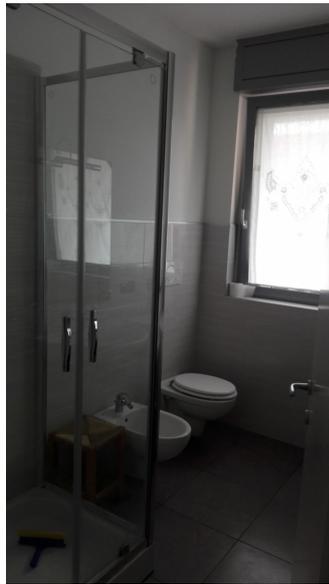
	contestualmente al momento della segnalazione certificata di agibilità presentata in data 02.02.2017 e si rileverebbe anche dal Preliminare di vendita redatto dal Notaio OMISSIS e trascritto in data 06.03.2019 ai n.ri 11.715/7.642
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato rinvenuto certificato di conformità</b> Note: l'impianto si ritiene a norma di legge e la conformità anche se non reperita materialmente dallo scrivente, verrebbe garantita sia dalla necessaria trasmissione al comune avvenuta contestualmente al momento della segnalazione certificata di agibilità presentata in data 02.02.2017 e si rileverebbe anche dal Preliminare di vendita redatto dal Notaio OMISSIS e trascritto in data 06.03.2019 ai n.ri 11.715/7.642
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>teleriscaldamento</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termoconvettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata rinvenuta certificazione di conformità</b> Note: l'impianto si ritiene a norma di legge e la conformità anche se non reperita materialmente dallo scrivente, verrebbe garantita sia dalla necessaria trasmissione al comune avvenuta contestualmente al momento della segnalazione certificata di agibilità presentata in data 02.02.2017 e si rileverebbe anche dal Preliminare di vendita redatto dal Notaio OMISSIS e trascritto in data 06.03.2019 ai n.ri 11.715/7.642

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010-2013
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	teleriscaldamento
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Esiste la predisposizione per collegare n. 2 split interni e 1 unità esterna sul balcone
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



soggiorno/cottura



bagno



camera



balcone



esterni

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 7482 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/2007 al n. di prot.

Rilascio in data 24/04/2008 al n. di prot. E0058913-7482/2008

**Numero pratica: 936**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA in Variante a PDC

Note tipo pratica: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008

Per lavori: Nuovo Volume sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/04/2010 al n. di prot. 936/2010

NOTE: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008

**Numero pratica: 882**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA in Variante a PDC  
Note tipo pratica: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008  
Per lavori: Varianti interne piano interrato, Terra, Primo e Secondo- modifica prospetto cortile interno  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 21/04/2011 al n. di prot. 882/12011  
NOTE: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008

**Numero pratica: 283**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: DIA in Variante a PDC  
Note tipo pratica: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008  
Per lavori: Nuova costruzione edificio- variante generale opere interne con piccolo ampliamento di superficie nei soppalchi al piano ultimo  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 17/02/2012 al n. di prot. 283/2012  
NOTE: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008- tale pratica è stata oggetto di sospensione e successiva archiviazione in quanto DIA non poteva essere efficace come variante al PDC essendo a sua volta privo di validità per scadenza termini

**Numero pratica: 8787**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Completamento lavori in sanatoria parziale al P.D.C. n. 7482/2008 nuova edificazione fabbricato residenziale  
Oggetto: lavori in sanatoria parziale al P.D.C.  
Presentazione in data 24/05/2012 al n. di prot.  
Rilascio in data 25/06/2012 al n. di prot. E0070359PG - 8787/2012  
NOTE: La suddetta pratica va a sanare le opere che erano state richieste con DIA 283/2012 non valida

**Numero pratica: 1762**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Comunicazione di attività edilizia (art. 6 comma 2 DPR 380/2001 e art. 41 comma 2 LR 12/2005)  
Per lavori: Formazione bagno e Spogliatoio al piano interrato Sub 702  
Oggetto: Opere interne  
Presentazione in data 13/09/2012 al n. di prot. PG 60135118 -1762/2012

**Numero pratica: 23**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: segnalazione certificata di agibilità  
Per lavori: rilascio agibilità  
Oggetto: nuova costruzione  
Abitabilità/agibilità in data 02/02/2017 al n. di prot. E0032592 - 23/17  
NOTE: l'istanza si riferisce ai soli Sub 703, 704 e 705

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: C-Apartmento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.704.  
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Bono 4/E**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: C-Apartmento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.704.  
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Bono 4/E**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di C.C. n. 86 Reg/26 Prop. Del. e pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 in data 21/07/2010.
Ambito:	Sistema Insediativo, Città consolidata, MAD1,- Tessuto semiaperto a medio-alta densità
Norme tecniche di attuazione:	PR - Piano delle Regole AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE L'area è all'interno del perimetro degli ambiti storici per la valorizzazione del sistema commerciale art. 51 comma 1 bis L.R. 12/05), Polarità distrettuale Z1 - Centro- PR0b - Norme (Artt: 17,17.1,17.2) ASSETTO URBANISTICO GENERALE Sistema Insediativo, Città consolidata, MAD1,- Tessuto semiaperto a medio-alta densità - Norme (Artt: 28.1.3) 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 - PR0b - Norme (Artt: 19.1 CENTRO EDIFICATO (art. 18 Legge 865/71) L'area è all'interno del perimetro del centro edificato PR0b - Norme (Artt: 19.2) CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata PR0b - Norme (Artt: 11.3) PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - PR0b - Norme (Artt: 6.2.2) 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 - PR0b - Norme (Artt: 61.1.1) ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ai sensi del D.M. 1444/68) Zona - B - Norme (Artt: 62) SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico Classe sismica - Z4 L2-3-SG0 - Relazione (Artt: 9.3) FATTIBILITÀ GEOLOGICA Classe geologica - 3a - Relazione (Artt: 9.2) SP - Studio Paesistico di dettaglio Classe - media - Relazione (Artt: 5.7) AMBITI DI ESCLUSIONE l.r. 7/2017 Ambiti oggetto di esclusione per il recupero dei vani e locali semiterrati esistenti (comma 1 art. 4 LR 7/2017)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: C-Apartmento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.704.**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Bono 4/E**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 02/08/2004.** In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/08/2004 al 02/05/2007.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Rif. Mappale 15697

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/08/2004 al 05/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Rif Mapp. 15696

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/05/2007 al 18/01/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riferimento al Mappale 15697 nota di trascrizione rettificata in data 23-11-2007 ai n.ri 71971/41146

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/12/2007 al 18/01/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Rif. al mappale 15696 Sub 701

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/01/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: nota di trascrizione rettificata in data 09.01.2009 ai n.ri 903/535

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Il creditore precedente ha optato per la presentazione della Certificazione Notarile sostitutiva; è inoltre presente: la visura storica riguardante il periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni; osservando i dati catastali presenti nella certificazione notarile sostitutiva, è evidente che essi corrispondano a quelli indicati nella visura storica.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di concessione a garanzia di apertura di credito in Notar Alfredo Coppola Bottazzi del 28-12-2007 rep. n. 48660; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000; Note: annotata di atto integrativo il 21-01-2015 ai n. 2077/347 prorogando la scadenza al 31-12-2025.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Vincolo Volumetrico a favore del Comune di Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2008 ai nn. OMISSIS.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di diritti reali a titolo oneroso; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/03/2017 ai nn. OMISSIS; Il "Condominio via Bono 4" in forza di scrittura privata autenticata dal OMISSIS a favore del Signor OMISSIS diritto per aperture di finestre sulla proprietà del medesimo mapp.6379 sub da 703 a 706 sul lato sud a confine con lo scivolo di accesso ai box interrati del condominio via Bono 4.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Preliminare di Compravendita a favore di OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 06/03/2019 ai nn. OMISSIS; grava limitatamente in capo ai Mappali 15738 Sub 704 e 712 - come si evince dall' Art. 3) Contratto Definitivo: la stipula del contratto definitivo di compravendita dovrà effettuarsi entro e non oltre il 30-04-2019 (da ritenersi scaduto in quanto alla data odierna NON è stato stipulato alcun contratto definitivo).

### - Trascrizione pregiudizievole:

contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 14/03/2019 ai nn. OMISSIS; a garanzia di credito di € 391.230,80 €.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C-Apartmento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.704

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** C-Apartmento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.704

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), via Bono 4/E**

Non sono gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1300 €**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 236. Risultano da prospetto indicato dall'amministratore Dott. OMISSIS del condominio al 30.06.2019**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** classe energetica-EP- classe B 38.99 KWh/m3a - Classe energetica ET Classe E 31.49 KWh/m3a**Note Indice di prestazione energetica:** Registrato in data 30-05-2012 al Catasto Energetico Regionale**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** C-Apartmento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.704**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le quantità di misura esposte sono state dedotte da rilievi plano-altimetrici effettuati in sede di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P.1 Appartamento	sup lorda di pavimento	55,60	1,00	55,60
P.1 Balcone	sup lorda di pavimento	10,20	0,30	3,06
P.Interr. Cantina	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
		<b>68,80</b>		<b>59,41</b>

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Accessori:**

C-Apartmento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.704 1. posto auto coperto	Identificato al n. sub 712 Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq Valore a corpo: € <b>15000</b>
---	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Per una maggiore appetibilità sul mercato si consiglia di non dividere il lotto

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 06/02/2017  
 Registrato a Agenzie dell'entrate di Bergamo il 07/02/2017 ai nn.587  
 Tipologia contratto: indeterminato

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

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note: Dal contratto si rileva che il comodante ha facoltà di richiedere la restituzione dell'immobile a semplice sua richiesta, ex art 1810 c.c., il comodatario ha la stessa facoltà di recedere dal contratto, con preavviso di 90 giorni, da comunicarsi a mezzo di raccomandata.

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

Nella determinazione del valore si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'edificio, quali il grado di finitura, le caratteristiche strutturali ed impiantistiche, la vetustà, e quelli estrinseci quali le caratteristiche della zona, l'ubicazione rispetto al centro e la dotazione di infrastrutture oltre allo stato di conservazione della porzione immobiliare. Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.

Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia

Agenzie immobiliari della zona.

**12.3 Valutazione corpi:**

**C-Appartamento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.704. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso posto auto coperto Bergamo (BG), via Bono 4/E**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.938,00.

La valutazione è stata eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo prendendo a base i prezzi medi di mercato che si sono rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare.

Le quantità di misura esposte sono state dedotte da rilevamenti plano-altimetrici effettuati in sede di sopralluogo, sono state calcolate considerando la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne, di quelle perimetrali esclusive (100%) e di quelle perimetrali non esclusive (50%).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.1 Appartamento	55,60	€ 1.800,00	€ 100.080,00
P.1 Balcone	3,06	€ 1.800,00	€ 5.508,00
P.Interr. Cantina	0,75	€ 1.800,00	€ 1.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.938,00

Valore corpo	€ 106.938,00
Valore accessori	€ 15.000,00
Valore complessivo intero	€ 121.938,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 121.938,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C-Apartmento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.704	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso posto auto coperto	59,41	€ 121.938,00	€ 121.938,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 236,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 121.702,00

Valore diritto e quota € 121.702,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **121.702,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

In relazione all'art. 10 del d.P.R. n. 633 del 1972 si ritiene opportuno precisare che trattasi di immobile a destinazione abitativa, il soggetto esecutato è impresa che ha costruito l'immobile. - Per l'appartamento la data certa di ultimazione lavori si ritiene contestuale alla comunicazione di fine lavori protocollata in comune con data del 31.01.2017 -Per le autorimesse/posti auto coperti, si rileva dal Preliminare di compravendita in forza di atto a rogito Dott. Massimo Mastrodonato Trascritto in data 06/03/2019 a Bergamo n.ri 11.730/7.655, il 31.01.2017 quale data di ultimazione dei lavori.

## **Lotto: 004 - Appartamento via Bono 4/E piano primo -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705**

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

**Identificativo corpo: D-Appartamento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Bono 4/E**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS-via Tasca n. 3 - Bergamo, foglio 69, particella 15738, subalterno 705, indirizzo via Bono 4/E, piano 1, comune Bergamo, categoria A/3, classe 8, consistenza 2,5 vani, superficie 62 m2, rendita € 316,33 €

**Derivante da:** Via Bartolomeo Bono n. SN piano 1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** A Nord con area comune sub 731; a Est con area comune sub 731 e via Fantoni; a Sud con via Bono; a Ovest con area comune Sub. 730 e Sub 704

**Note:** Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) effettuata il 20.06.2013 con prot. n. BG0076937/2013 del 03.05.2013

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 69, particella 15738, subalterno 720, indirizzo via Bono 4/E, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 11, consistenza 14, superficie 17, rendita € 82,43 €

**Derivante da:** Via Bartolomeo Bono n. SN piano S1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** a Nord rampa accesso comune sub 730, a Est terrapieno, a Sud sub 719, a Ovest corsello comune sub 730

**Note:** Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) effettuata il 20.06.2013 con prot. n. BG0076937/2013 del 03.05.2013

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 69, particella 15738, subalterno 727, indirizzo via Bono 4/E, piano T, comune Bergamo, categoria C/6, classe 7, consistenza 13, superficie 13, rendita € 40,96€

**Derivante da:** Via Bartolomeo Bono n. SN piano T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** a Nord sub 728, a Est corsello comune sub 731, a Sud sub 726, a Ovest A.U.I Mapp 4804

**Note:** Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) effettuata il 20.06.2013 con prot. n. BG0076937/2013 del 03.05.2013

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

si

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

La zona in cui è inserito l'immobile è semicentrale, attigua alla stazione ferroviaria a carattere prevalente residenziale/misto con esercizi di vicinato e terziario diffuso

**Caratteristiche zona:** semicentrale

**Area urbanistica:** residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: stazione ferroviaria FS- Treno leggero TEB- stazione autolinee

extraurbano.

**Servizi offerti dalla zona:** zona prettamente centrale con tutti i servizi (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Centro storico Bergamo.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus urbani 20 ml, autobus extraurbani 50 ml, treni FS 200ml, treno leggero TEB 50 ml, autostrada 2,5 km, Statale SS671 2,5 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **D-Apartmento via Bono 4/E piano terra**  
**Fg.69 Mapp.15738 Sub.705**

L'appartamento in oggetto di stima fa parte di un complesso condominiale, posto al piano primo su fronte strada (via Bono), ed è composto da ingresso con zona open space soggiorno/cottura, una camera, un bagno con antibagno/dismpegno e un balcone sulla via Fantoni. L'appartamento si presenta con finiture: serramenti in alluminio con vetrocamera e tapparelle elettriche, NON sono montate le porte e gli zoccolini in tutto l'appartamento. Il bagno si presenta con pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica dove vi sono la presenza degli attacchi per la posa di un lavado, del water e del bidet, è stato invece posato il piatto doccia, è presente l'attacco di scarico per la lavatrice; NON sono stati installati il lavabo, il water, il bidet e tutti i gruppi miscelatori. Le pareti e i plafoni sono intonacati e tinteggiati. Le tramezzature sono in cartongesso. Il balcone si presenta con pavimentazione in gres e barriera/parapetto in ferro. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, il riscaldamento è a pavimento collegato al teleriscaldamento, vi è la predisposizione all'installazione dell'aria condizionata con la possibilità di collegare 2 split (uno in soggiorno e uno nella camera) e l'unità esterna che troverà posto sul balcone; si rilevano gli attacchi di uno scaldasalviette in bagno, ma NON è installato detto corpo radiante.

Superficie complessiva di circa mq **66,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2008/2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 4/E; ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in buone condizioni generali

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a volta</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>fondazioni continue, travi rovescie e fondazioni e pilir isolati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>  Riferito limitatamente a: piano terra
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a. e laterizio</b>

	condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>lamiere di alluminio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>doppia muratura in laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>mattone paramano</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portoncino blindato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa intorno a vano ascensore</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non reperibile conformità dell'impianto antenna centralizzata</b>
<i>Ascensore</i>	condizioni: <b>buone</b> Note: Non è stato rinvenuta conformità dell'impianto, ma ragionevolmente si deduce possa essere rispettoso delle normative vigenti anche in considerazione della presenza di un amministratore di condominio che per legge deve far effettuare collaudi e certificazioni del manufatto
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato rinvenuto certificato di conformità</b> Note: l'impianto si ritiene a norma di legge e la conformità anche se non reperita materialmente dallo scrivente, verrebbe garantita sia dalla necessaria trasmissione al comune avvenuta contestualmente al momento della segnalazione certificata di agibilità presentata in data 02.02.2017 e si rileverebbe anche dal

	Preliminare di vendita redatto dal Notaio OMISSIS e trascritto in data 06.03.2019 ai n.ri 11.716/7.643
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato rinvenuto certificato di conformità</b> Note: l'impianto si ritiene a norma di legge e la conformità anche se non reperita materialmente dallo scrivente, verrebbe garantita sia dalla necessaria trasmissione al comune avvenuta contestualmente al momento della segnalazione certificata di agibilità presentata in data 02.02.2017 e si rileverebbe anche dal Preliminare di vendita redatto dal Notaio OMISSIS e trascritto in data 06.03.2019 ai n.ri 11.716/7.643
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato rinvenuto certificato di conformità</b> Note: l'impianto si ritiene a norma di legge e la conformità anche se non reperita materialmente dallo scrivente, verrebbe garantita sia dalla necessaria trasmissione al comune avvenuta contestualmente al momento della segnalazione certificata di agibilità presentata in data 02.02.2017 e si rileverebbe anche dal Preliminare di vendita redatto dal Notaio OMISSIS e trascritto in data 06.03.2019 ai n.ri 11.716/7.643
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>teleriscaldamento</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termoconvettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata rinvenuta certificazione di conformità</b> Note: l'impianto si ritiene a norma di legge e la conformità anche se non reperita materialmente dallo scrivente, verrebbe garantita sia dalla necessaria trasmissione al comune avvenuta contestualmente al momento della segnalazione certificata di agibilità presentata in data 02.02.2017 e si rileverebbe anche dal Preliminare di vendita redatto dal Notaio OMISSIS e trascritto in data 06.03.2019 ai n.ri 11.716/7.643

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2010-2013
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	teleriscaldamento
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2012
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Esiste la predisposizione per collegare n. 2 split interni e 1 unità esterna sul balcone
Impianto antincendio:	

Esiste impianto antincendio	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



esterni



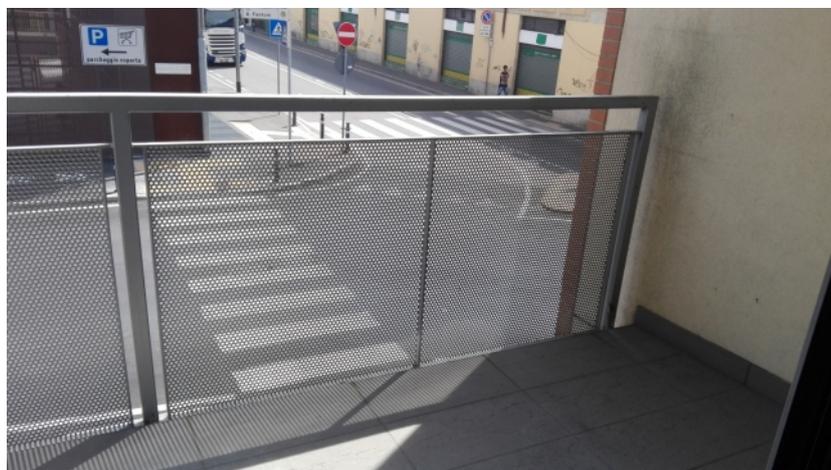
soggiorno cottura



camera



bagno



balcone

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 7482 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/2007 al n. di prot.

Rilascio in data 24/04/2008 al n. di prot. E0058913-7482/2008

**Numero pratica: 936**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA in Variante a PDC

Note tipo pratica: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008

Per lavori: Nuovo Volume sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/04/2010 al n. di prot. 936/2010

NOTE: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008

**Numero pratica: 882**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA in Variante a PDC  
Note tipo pratica: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008  
Per lavori: Varianti interne piano interrato, Terra, Primo e Secondo- modifica prospetto cortile interno  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 21/04/2011 al n. di prot. 882/12011  
NOTE: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008

**Numero pratica: 283**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: DIA in Variante a PDC  
Note tipo pratica: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008  
Per lavori: Nuova costruzione edificio- variante generale opere interne con piccolo ampliamento di superficie nei soppalchi al piano ultimo  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 17/02/2012 al n. di prot. 283/2012  
NOTE: variante al P.D.C. 7482 del 24/04/2008- tale pratica è stata oggetto di sospensione e successiva archiviazione in quanto DIA non poteva essere efficace come variante al PDC essendo a sua volta privo di validità per scadenza termini

**Numero pratica: 8787**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Completamento lavori in sanatoria parziale al P.D.C. n. 7482/2008 nuova edificazione fabbricato residenziale  
Oggetto: lavori in sanatoria parziale al P.D.C.  
Presentazione in data 24/05/2012 al n. di prot.  
Rilascio in data 25/06/2012 al n. di prot. E0070359PG - 8787/2012  
NOTE: La suddetta pratica va a sanare le opere che erano state richieste con DIA 283/2012 non valida

**Numero pratica: 1762**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Comunicazione di attività edilizia (art. 6 comma 2 DPR 380/2001 e art. 41 comma 2 LR 12/2005)  
Per lavori: Formazione bagno e Spogliatoio al piano interrato Sub 702  
Oggetto: Opere interne  
Presentazione in data 13/09/2012 al n. di prot. PG 60135118 -1762/2012

**Numero pratica: 23**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: segnalazione certificata di agibilità  
Per lavori: rilascio agibilità  
Oggetto: nuova costruzione  
Abitabilità/agibilità in data 02/02/2017 al n. di prot. E0032592 - 23/17  
NOTE: l'istanza si riferisce ai soli Sub 703, 704 e 705

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: D-Appartamento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705.  
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Bono 4/E**

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

Note: Rispetto ai progetti approvati è da rilevare che i 2 boxes al piano interrato identificati con i Sub 719 e 720 non sono provvisti di basculante di chiusura e muro di separazione così come previsto nel progetto autorizzato PC in sanatoria n. 8787

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: D-Appartamento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Bono 4/E**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di C.C. n. 86 Reg/26 Prop. Del. e pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 in data 21/07/2010.
Ambito:	Sistema Insediativo, Città consolidata, MAD1,- Tessuto semiaperto a medio-alta densità
Norme tecniche di attuazione:	PR - Piano delle Regole AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE L'area è all'interno del perimetro degli ambiti storici per la valorizzazione del sistema commerciale art. 51 comma 1 bis L.R. 12/05), Polarità distrettuale Z1 - Centro- PR0b - Norme (Artt: 17,17.1,17.2) ASSETTO URBANISTICO GENERALE Sistema Insediativo, Città consolidata, MAD1,- Tessuto semiaperto a medio-alta densità - Norme (Artt: 28.1.3) 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 - PR0b - Norme (Artt: 19.1 CENTRO EDIFICATO (art. 18 Legge 865/71) L'area è all'interno del perimetro del centro edificato PR0b - Norme (Artt: 19.2) CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata PR0b - Norme (Artt: 11.3) PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - PR0b - Norme (Artt: 6.2.2) 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 - PR0b - Norme (Artt: 61.1.1) ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ai sensi del D.M. 1444/68) Zona - B - Norme (Artt: 62) SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico Classe sismica - Z4 L2-3-SG0 - Relazione (Artt: 9.3) FATTIBILITÀ GEOLOGICA Classe geologica - 3a- - Relazione (Artt: 9.2) SP - Studio Paesistico di dettaglio Classe - media - Relazione (Artt: 5.7) AMBITI DI ESCLUSIONE l.r. 7/2017 Ambiti oggetto di esclusione per il recupero dei vani e locali semiterrati esitenti (comma 1 art. 4 LR 7/2017)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: D-Appartamento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Bono 4/E**

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

Note: Per quanto concerne i sub 719 e 720 sono stati oggetto di permesso di costruire in sanatoria per la loro nuova destinazione d'uso da posto auto coperto a box. Si puntualizza che ad oggi non sono state installate le basculanti in alluminio di chiusura e il muro di separazione tra i due manufatti per la trasformazione in boxes, e che allo stato attuale sono da parificarsi a posti auto coperti.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **02/08/2004**. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/08/2004 al 02/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Rif. Mappale 15697

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/08/2004 al 05/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Rif Mapp. 15696

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/05/2007 al 18/01/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riferimento al Mappale 15697 nota di trascrizione rettificata in data 23-11-2007 ai n.ri 71971/41146

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/12/2007 al 18/01/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Rif. al mappale 15696 Sub 701

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/01/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: nota di trascrizione rettificata in data 09.01.2009 ai n.ri 903/535

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Il creditore precedente ha optato per la presentazione della Certificazione Notarile sostitutiva; è inoltre presente: la visura storica riguardante il periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni; osservando i dati catastali presenti nella certificazione notarile sostitutiva, è evidente che essi corrispondano a quelli indicati nella visura storica.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di concessione a garanzia di apertura di credito in Notar Alfredo Coppola Bottazzi del 28-12-2007 rep. n. 48660; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000; Note: annotata di atto integrativo il 21-01-2015 ai n. 2077/347 prorogando la scadenza al 31-12-2025.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Vincolo Volumetrico a favore del Comune di Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2008 ai nn. OMISSIS.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di diritti reali a titolo oneroso; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/03/2017 ai nn. OMISSIS; Il "Condominio via Bono 4" in forza di scrittura privata autenticata dal OMISSIS a favore del Signor OMISSIS diritto per aperture di finestre sulla proprietà del medesimo mapp.6379 sub da 703 a 706 sul lato sud a confine con lo scivolo di accesso ai box interrati del condominio via Bono 4.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Preliminare di Compravendita a favore di OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/03/2019 ai nn. OMISSIS; - grava in capo ai Mappali 15738 Sub 705 e 722 - come si evince dall' Art. 3) Contratto Definitivo: la stipula del contratto definitivo di compravendita dovrà effettuarsi entro e non oltre il 31-12-2019.

### - Trascrizione pregiudizievole:

contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 14/03/2019 ai nn. OMISSIS; a garanzia di credito di € 391.230,80 €.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D-Apartmento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** D-Appartamento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), via Bono 4/E**

Non sono gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1300 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 600. Risultano da prospetto indicato dall'amministratore Dott. OMISSIS del condominio al 30.06.2019

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile posto al piano terra, non evidenzia impedimenti per l'accessibilità all'appartamento di un soggetto diversamente abile, resta inteso che internamente sarebbero necessari dei lavori atti all'adattabilità per rendere totalmente fruibile l'appartamento a norma di legge

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe energetica-EP- classe B 38.99 kWh/m3a - Classe energetica ET Classe E 31.49 kWh/m3a

**Note indice di prestazione energetica:** Registrato in data 30-05-2012 al Catasto Energetico Regionale

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** D-Appartamento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le quantità di misura esposte sono state dedotte da rilievi plano-altimetrici effettuati in sede di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P.1 Appartamento	sup lorda di pavimento	58,50	1,00	58,50
P.1 Balcone	sup lorda di pavimento	7,50	0,30	2,25
		<b>66,00</b>		<b>60,75</b>

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Accessori:**

D-Appartamento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705 1. Box singolo	Identificato al n. sub 720 Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di 14.5 mq Valore a corpo: € <b>20000</b> Note: Non è stata installata basculante e parete divisoria da
---	--

D-Appartamento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705 2. posto auto scoperto	altra proprietà Sub 719 Identificato al n. sub. 727 Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 12.5 mq Valore a corpo: € 9000
--	--

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Per una maggiore appetibilità sul mercato si consiglia di non dividere il lotto

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: SI**

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

Nella determinazione del valore si sono presi In considerazione i caratteri Intrinseci dell'edificio, quali il grado di finitura, le caratteristiche strutturali ed impiantistiche, la vetustà, e quelli estrinseci quali le caratteristiche della zona, l'ubicazione rispetto al centro e la dotazione di infrastrutture oltre allo stato di conservazione della porzione immobiliare. Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.

Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia

Agenzia immobiliari della zona.

**12.3 Valutazione corpi:**

**D-Appartamento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo, con annesso posto auto scoperto Bergamo (BG), via Bono 4/E**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.350,00.

La valutazione è stata eseguita con li metodo di stima sintetico comparativo prendendo a base i prezzi medi di mercato che si sono rilevati In zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare.

Le quantità di misura esposte sono state dedotte da rilevi plano-altimetrici effettuati in sede di sopralluogo, sono state calcolate considerando la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne, di quelle perimetrali esclusive (100%) e di quelle perimetrali non esclusive (50%).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.1 Appartamento	58,50	€ 1.800,00	€ 105.300,00
P.1 Balcone	2,25	€ 1.800,00	€ 4.050,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 109.350,00
in compensazione alla necessaria posa delle 3 porte interne, dei 3 sanitari e relativi miscelatori mancanti, dello scaldasalviette non presente, degli zoccolini in legno in tutta la casa detrazione di € 5000.00	€ -5.000,00
Valore corpo	€ 104.350,00
Valore accessori	€ 29.000,00
Valore complessivo intero	€ 133.350,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 133.350,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D-Apartmento via Bono 4/E piano terra -Fg.69 Mapp.15738 Sub.705	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo, con annesso posto auto scoperto	60,75	€ 133.350,00	€ 133.350,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Decurtazione per opere mancanti box sub 720 -per costi per posa basculante e muro di separazione da sub 719	€ -2.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 130.250,00
Valore diritto e quota	€ 130.250,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 130.250,00</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

In relazione all'art. 10 del d.P.R. n. 633 del 1972 si ritiene opportuno precisare che trattasi di immobile a destinazione abitativa, il soggetto esecutato è impresa che ha costruito l'immobile. - Per l'appartamento la data certa di ultimazione lavori si ritiene contestuale alla comunicazione di fine lavori protocollata in comune con data del 31.01.2017. - Per i posti auto scoperti si rileva dal Preliminare di compravendita in forza di atto a rogito Dott. Massimo Mastrodonato Trascritto in data 06/03/2019 a Bergamo n.ri 11.716/7.643, il 19.09.2012 quale data di ultimazione dei lavori.

**Allegati**

- All.1 - Documentazione fotografica
- All.2 - Documentazione catastale e visure
- All.3 - Planimetrie
- All.4 - Autorizzazioni Edilizie

All.5 - Documentazioni varie  
All.6 - Scheda di controllo

12-10-2020

L'Esperto alla stima  
**Arch. Marco Scola**