

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. [REDACTED]

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa [REDACTED]





PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Studio in: Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-242225
Email: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]

Beni in **Brusaporto (BG)**
Località/Frazione
via San Martino n.9

INDICE

Lotto: 001 - Quadrilocale con cucina, studio, n.2 bagni e n.2 terrazzi a p.1°

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	8
Corpo: A - Quadrilocale con cucina, studio, n.2 bagni e n.2 terrazzi a p.1°	8
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: A - Quadrilocale con cucina, studio, n.2 bagni e n.2 terrazzi a p.1°	9
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	15
Corpo: A - Quadrilocale con cucina, studio, n.2 bagni e n.2 terrazzi a p.1°	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	16
Corpo: A - Quadrilocale con cucina, studio, n.2 bagni e n.2 terrazzi a p.1°	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: A - Quadrilocale con cucina, studio, n.2 bagni e n.2 terrazzi a p.1°	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
Corpo:.....	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: A - Quadrilocale con cucina, studio, n.2 bagni e n.2 terrazzi a p.1°	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: A - Quadrilocale con cucina, studio, n.2 bagni e n.2 terrazzi a p.1°	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
11. STATO DI POSSESSO	18
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
Criterio di stima	18
Fonti d'informazione	18
Valutazione corpi.....	19
Adeguamenti e correzioni della stima	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19
Regime fiscale della vendita	19

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione **Colognola**
via Goffredo Mameli n.7

INDICE

Lotto: 002 - Bilocale a p.Terra e 1° con giardino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	20
Corpo: A - Bilocale a p.Terra e 1° con giardino.....	20
2. DESCRIZIONE	20
DESCRIZIONE GENERALE	20
Corpo: A - Bilocale a p.Terra e 1° con giardino.....	21
3. PRATICHE EDILIZIE	25
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	25
Corpo: A - Bilocale a p.Terra e 1° con giardino.....	25
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	26
Corpo: A - Bilocale a p.Terra e 1° con giardino.....	26
5. CONFORMITÀ CATASTALE	26
Corpo: A - Bilocale a p.Terra e 1° con giardino.....	26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	27
Corpo:.....	27
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	27
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	27
Corpo: A - Bilocale a p.Terra e 1° con giardino.....	27
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	28
Corpo: A - Bilocale a p.Terra e 1° con giardino.....	28
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	29
11. STATO DI POSSESSO	29
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	29
Criterio di stima	29
Fonti d'informazione	29
Valutazione corpi.....	29
Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	30
Regime fiscale della vendita	30

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
via Spiazzi n.6

INDICE**Lotto: 003 - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	31
Corpo: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino	31
Corpo: B - Autorimessa a piano Seminterrato.....	31
2. DESCRIZIONE	32
DESCRIZIONE GENERALE	32
Corpo: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino	32
Corpo: B - Autorimessa a piano Seminterrato.....	37
3. PRATICHE EDILIZIE	40
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	42
Corpo: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino	42
Corpo: B - Autorimessa a piano Seminterrato.....	43
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	43
Corpo: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino	43
Corpo: B - Autorimessa a piano Seminterrato.....	44
5. CONFORMITÀ CATASTALE	44
Corpo: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino	44
Corpo: B - Autorimessa a piano Seminterrato.....	44
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	44
Corpo: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino	45
Corpo: B - Autorimessa a piano Seminterrato.....	45
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	45
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	45
Corpo: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino	46
Corpo: B - Autorimessa a piano Seminterrato.....	46
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	46
Corpo: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino	46
Corpo: B - Autorimessa a piano Seminterrato.....	47
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	47
11. STATO DI POSSESSO	48
Corpo: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino	48
Corpo: B - Autorimessa a piano Seminterrato.....	48

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	48
Criterio di stima	48
Fonti d'informazione	48
Valutazione corpi.....	48
Adeguamenti e correzioni della stima.....	49
Prezzo base d'asta del lotto.....	50
Regime fiscale della vendita	50

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa [REDACTED]
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-06-2020 alle 9:00 (da aggiornare)
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Creditore Interventuto: [REDACTED]
Legale Creditore Interventuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. [REDACTED]
Data nomina: 30-05-2019
Data giuramento: 14-06-2019
Data sopralluogo: 25-09-2020

Cronologia operazioni peritali: In conformità all'incarico ho proceduto per i succitati beni nei seguenti adempimenti: - accesso al sito internet del Comune di Brusaporto, Bergamo e Schilpario per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.; - accesso all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) attraverso il servizio "SISTER", per reperire in particolare: a) Catasto: estratti di mappa, visure storiche -sia al catasto terreni (C.T.) che al nuovo catasto edilizio urbano (N.C.E.U.)- e planimetrie di tutti i beni oggetto di Procedura. b) Conservatoria: visura delle formalità degli Esecutati e delle U.I. oggetto di Procedura. - richiesta con mail del 10.07.2019 al Notaio [REDACTED] della copia dell'Atto di compravendita relativo all'U.I. in Brusaporto, prontamente ricevuto con mail nello stesso giorno; - richiesta telefonica all'Esecutata della copia dell'Atto di compravendita relativo all'U.I. in Schilpario, prontamente ricevuto con mail del 23.09.2019; - accesso in data 23.09.2019 presso l'Archivio Notarile di Bergamo per l'acquisizione copia dell'Atto di compravendita relativo all'U.I. in Bergamo; - richiesta di accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Brusaporto inviata con mail in data 16.09.2019, volto all'acquisizione delle informative urbanistiche ed edilizie (pratiche edilizie); - richiesta di accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Schilpario inviata con mail in data 25.09.2019, volto all'acquisizione delle informative urbanistiche ed edilizie (pratiche edilizie); - richiesta telematica di accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bergamo inviata con mail in data 26.09.2019, volto all'acquisizione delle informative urbanistiche ed edilizie (pratiche edilizie); - sopralluogo in data 25.09.2019 presso l'U.I. in Brusaporto oggetto di procedura, presente l'Esecutata, con accesso, ispezione, rilievo strumentale e scatti fotografici, nonché accertamento delle tipologie costruttive, della consistenza materica e dello stato di conservazione delle U.I.; operazioni proseguite poi presso l'ufficio tecnico del Comune per l'acquisizione copia in stralcio delle pratiche edilizie; - sopralluogo in data 26.09.2019 presso l'U.I. in Bergamo oggetto di procedura, presente l'Esecutata, con accesso, ispezione, rilievo strumentale e scatti fotografici, nonché accertamento delle tipologie costruttive, della consistenza materica e dello stato di conservazione delle U.I.; - accesso in data 29.10.2019 presso il negozio "[REDACTED]" per il ritiro delle copie delle pratiche edilizie relative all'U.I. sita nel Comune di Bergamo, previo presa visione e selezione presso la P.A.; - sopralluogo in data 07.10.2019 presso l'U.I. in Schilpario oggetto di procedura, con accesso, ispezione, rilievo strumentale e scatti fotografici, nonché accertamento delle tipologie costruttive, della consistenza materica e dello stato di conservazione delle U.I.; operazioni proseguite poi presso l'ufficio tecnico del Comune per l'acquisizione copia in stralcio delle pratiche edilizie; - richiesta all'anagrafe del Comune di Brusaporto del certificato di residenza e dell'estratto di matrimonio degli Esecutati, prontamente ricevuti il 09.10.2019; - richiesta all'anagrafe del Comune di Bergamo del certificato di residenza storico e di stato libero dell'Esecutata, prontamente ricevuto il 15.10.2019; - istanza inviata con mail il 05.11.2019 al Tribunale di Bergamo per segnalare un incongruenza in merito all'U.I. al mp.1460 sito in Comune di Brusaporto ed oggetto di Procedura; - direttive ricevute con mail il 21.01.2020 dal Tribunale di Bergamo in merito all'esclusione tra i beni oggetto di Procedura dell'U.I. al mp.1460 sito in Comune di Brusaporto; - richiesta del 11.06.2020 allo "[REDACTED]" dell'aggiornamento del verbale ultima assemblea con inclusi consuntivo ultima gestioni e preventivi prossima gestione, relativamente al "Condominio [REDACTED]" in Comune di Bergamo, prontamente ricevuti con mail del 11.06.2020; - 05.05.2021 aggiornamento perizia relativamente al Lotto 3 (bene in Schilpario), a seguito delle osservazioni del debitore esecutato in data 05.10.2020.

Beni in **Brusaporto (BG)**
via San Martino n.9

Lotto: 001 - Quadrilocale con cucina, studio, n.2 bagni e n.2 terrazzi a p.1°

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Quadrilocale con cucina, studio, n.2 bagni e n.2 terrazzi a p.1°.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Martino n.9

Note: L'edificio che comprende l'abitazione in specie è identificato al Catasto Terreni di Brusaporto (Bg), foglio 9, mappale 15, Ente Urbano di are 22.80.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] per la quota di piena proprietà di 1/2 ciascuno., foglio 4, particella 15, subalterno 716, indirizzo via Carvisi SN, piano 1°, comune Brusaporto, categoria A/2, classe 1, consistenza 7, rendita € € 578,43

Derivante da: Atto di compravendita del 25.02.1992 a rep.n.33.670, Not. [REDACTED].

Confini: da nord ruotando in senso orario: altra U.I. al mp.15/sub.715, affacci su cortile/giardino di altra proprietà al mp.15/sub.721.

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

Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde alla situazione catastale antecedente alle denunce di variazione da me approntate per regolarizzare le difformità riscontrate.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il fabbricato racchiudente l'abitazione in specie è ubicato in via San Martino n.9, dalla quale avviene l'accesso carrale e pedonale al cortile di altra proprietà con servitù di passo a favore dell'U.I. in specie; da quest'ultimo si accede al vano scala di pertinenza che conduce all'abitazione a piano 1°.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (a ml.400), Chiesa Parrocchiale di Sant'Alessandro (a ml.500ca), Scuola Materna (a ml.450ca), Scuola Elementare (a ml.300ca), Scuola Media (a ml.300ca), Parco Pubblico Comunale (a ml.200ca), Parco San Martino (a ml.100ca)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Seriate.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Serio a Seriate.

Attrazioni storiche: Chiesa di Santa Margherita Vergine e Martire.

Principali collegamenti pubblici: Autobus per collegamento con Bergamo in via battis a ml.400ca

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Quadrilocale con cucina, studio, n.2 bagni e n.2 terrazzi a p.1°**

Il fabbricato in cui è situata l'unità abitativa è stato edificato nel 1974 ed ampliato/ristrutturato nel corso degli anni, ultimo intervento nel 2000; si sviluppa su 2 piani fuori terra e una porzione interrata ed è composto da n.2 laboratori a piano terra, n.2 locali di deposito e un box a piano interrato, n.2 aree urbane a piano terra tenute a cortile e/o giardino, nonché n.2 abitazioni a piano 1°, tra cui quella oggetto di Procedura.

Al fabbricato si accede sia da via Cà n.2a che dalla parallela via San Martino n.9; da quest'ultima avviene l'accesso carrale e pedonale al cortile di altra proprietà con servitù di passo a favore dell'U.I. oggetto di Procedura e dal cortile in parola si accede al vano scala di pertinenza dell'abitazione in specie a piano 1°.

L'abitazione, di tipo civile, presenta affacci su tutti i 4 lati ed è costituita da zona giorno composta da ingresso con veranda, studio, ampio soggiorno e ampia cucina e da zona notte con n.2 bagni, n.3 camere, un terrazzo in lato sud/ovest con accesso dalla camera, un ulteriore ampio terrazzo in lato est con accesso dal soggiorno e dai bagni e un ripostiglio ricavato nel vano scala di pertinenza a piano ammezzato.

Superficie complessiva di circa mq **346,03**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Nel corso del sopralluogo per l'U.I. in specie ho riscontrato diversi vizi, il tutto come meglio rappresentato nella parte finale della documentazione fotografica (doc.A/3).

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Riguarda i parapetti dei terrazzi.
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone Note: Gronde in c.a. a vista
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone Riferito limitatamente a: Scala condominiale.
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone Note: Il cancello carrale scorrevole è in acciaio con apertura elettrica.
Infissi esterni	tipologia: ante ad uno o più battenti materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno

	condizioni: buone Riferito limitatamente a: Riguardano l'U.I. in specie
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone Note: La porte della zona notte sono provviste di sopraluce.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Presumibilmente in elementi tipo Poroton rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone Note: La porzione di cortile a nord è asfaltata.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: I pavimenti del soggiorno e delle camere sono in parquet incollato.
<i>Plafoni</i>	materiale: intocati al civile e tinteggiati condizioni: buone Note: Il soffitto della cucina è impreziosito da travetti in legno.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Portoncino blindato condizioni: buone Riferito limitatamente a: Ingresso vano scala di pertinenza dell'U.I.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina e bagni materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Altezze variabili.
<i>Scale</i>	posizione: a chiocciola rivestimento: pietra condizioni: buone Riferito limitatamente a: Vano scala esclusivo dell'U.I.
Impianti	
<i>Antifurto</i>	condizioni: da verificare conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: split condizioni: pessime conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: Non verificata condizioni: da verificare conformità: non è stato possibile accertarne la conformità

<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da verificare conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da verificare conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: non è stato possibile verificarne la conformità Note: La cucina è provvista anche di camino.
Varie	
Composta da muretto in cls con sovrastanti barriera in ferro.	
Al centro del complesso edilizio è presente un giardinetto condominiale tenuto a prato e raggiungibile dei rispettivi vialetti.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1983
<i>Note</i>	Non è stato possibile accertarne la conformità.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Non utilizzato
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1983
<i>Note</i>	Non è stato possibile accertarne la conformità.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	L'impianto non è utilizzato e necessita di manutenzione; non è stato possibile accertarne la conformità.
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Vista del fabbricato



Soggiorno



Cucina



Terrazzo in lato nord/ovest



Terrazzo in lato sud/est

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 298

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Nuova costruzione di appartamenti e n.3 garages

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/05/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 18/07/1974 al n. di prot. 781

Abitabilità/agibilità in data 20/10/1975 al n. di prot. 1725

NOTE: Agibilità rilasciata il 05.11.1975

Numero pratica: 475 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Sopralzo ad uso di civile abitazione e ampliamento piccolo magazzino di legname con ufficio

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/11/1976 al n. di prot.

Rilascio in data 27/01/1977 al n. di prot. 173/p

Numero pratica: 547

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie
Per lavori: Installazione tettoia a sbalzo
Oggetto: variante
Presentazione in data 04/10/1977 al n. di prot.
Rilascio in data 31/03/1978 al n. di prot. 556

Numero pratica: 703

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento fabbricato esistente uso abitazione
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/02/1980 al n. di prot. 160
Rilascio in data 06/06/1980 al n. di prot. 819
Abitabilità/agibilità in data 03/06/1983 al n. di prot. 1338
NOTE: Fine lavori del 30.04.1980

Numero pratica: 475

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Variante alla Licenza di Costruzione
Note tipo pratica: Variante alla Licenza di Costruzione n.475 del 27.01.1977
Per lavori: Spostamento di tavolati interni
Oggetto: variante
Presentazione in data 23/03/1983 al n. di prot. 650
Rilascio in data 22/04/1983 al n. di prot. 945

Numero pratica: 974

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione terrazzo completamente a sbalzo
Oggetto: variante
Presentazione in data 18/01/1984 al n. di prot.
Rilascio in data 26/03/1984 al n. di prot. 215

Numero pratica: 3

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)
Per lavori: Opere interne del piano 1° abitazione in via San Martino n.9
Oggetto: variante
Presentazione in data 12/09/1985 al n. di prot.
Rilascio in data 29/11/1985 al n. di prot. 3135

Numero pratica: 78

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Opere riguardanti tutti i piani
Oggetto: variante
Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1167
Rilascio in data 23/07/1998 al n. di prot. 1067
NOTE: Dichiarazione del 04.03.1992 di possesso del regolare certificato di collaudo, di agibilità e abitabilità.

Numero pratica: 1248

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Costruzione pensilina a sbalzo

Oggetto: variante
Presentazione in data 20/05/1987 al n. di prot.
Rilascio in data 16/06/1987 al n. di prot. 2975

Numero pratica: 298-475

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Tinteggiatura facciate esterne
Oggetto: variante
Presentazione in data 25/09/1991 al n. di prot. 4099
Rilascio in data 25/10/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 2026

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Formazione nuova autorimessa
Oggetto: variante
Presentazione in data 23/04/1997 al n. di prot. 2629
Rilascio in data 01/07/1997 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 31/05/2000 al n. di prot. 4004
NOTE: Agibilità rilasciata il 02.08.2000 a prot.n.4817.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Quadrilocale con cucina, studio, n.2 bagni e n.2 terrazzi a p.1°.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Martino n.9

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - all'interno del vano scala dell'abitazione, a piano ammezzato, è stato realizzato un ripostiglio; - la disposizione dei locali è stata totalmente rivista, con demolizione e realizzazione nuove tramezzature; - in generale sono state riviste le finestre e port finestre sui muri perimetrali, nonché quelle del vano scala; - il balcone in lato ovest è stato ridimensionato e chiuso mediante un'ampia vetrata, divenendo una veranda; - il terrazzo in lato sud/ovest è stato ampliato ed è stata montata una struttura metallica per tenda retrattile; - l'ampio terrazzo in lato nord/est è stato ampliato; - in generale l'altezza interna è più alta di cm.15ca, con formazione di controsoffittature nella zona giorno. N.B.1 Il balcone divenuto veranda ha comportato un aumento di s.l.p. di mq.5,80ca e un aumento di s.u. di mq.4,50ca, nonché un aumento di volume di mc.15ca; N.B.2 Il nuovo ripostiglio ricavato nel vano scala e gli ampliamenti dei terrazzi hanno comportato un aumento complessivo di s.n.r. di mq.41ca.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. o Permesso di Costruire in Sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
C.I.L.A. o Permesso di Costruire in Sanatoria	€ 4.500,00
Totale oneri: € 4.500,00	

Note: L'aumento di s.l.p. determinato dalla trasformazione del terrazzo in veranda e dall'ingrandimento della cucina non sono sanabili e quindi dovranno essere ripristinati allo stato di fatto autorizzato. Per quanto riguarda le altre difformità, salvo maggiori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune, ritengo possa essere rilasciato il permesso in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 e s.m.i. per la regolarizzazione, in quanto, a mio parere, gli interventi, risultano essere conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda. La sanatoria comporterà, oltre gli onorari, le spese, i diritti di segreteria e oblazione minima, anche la corresponsione dei contributi concessori per l'aumento di superficie pari a mq.41 di s.n.r.; il tutto, a stima €4.500 + c.p.a. + iva

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Quadrilocale con cucina, studio, n.2 bagni e n.2 terrazzi a p.1°.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Martino n.9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.2 del 19.01.2010
Zona omogenea:	Insedimenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali
Norme tecniche di attuazione:	Art.19B del Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	max 0,40 mq./mq.
Rapporto di copertura:	max 40%
Altezza massima ammessa:	n.3 piani fuori terra
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Quadrilocale con cucina, studio, n.2 bagni e n.2 terrazzi a p.1°.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Martino n.9

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - all'interno del vano scala dell'abitazione, a piano ammezzato, è stato realizzato un ripostiglio; - la disposizione dei locali è stata totalmente rivista, con demolizione e realizzazione nuove tramezzature; - in generale sono state riviste le finestre e portefinestre sui muri perimetrali, nonché quelle del vano scala; - il balcone in lato ovest è stato ridimensionato e chiuso mediante un'ampia vetrata, divenendo una veranda; - il terrazzo in lato sud/ovest è stato ampliato, senza variazioni in mappa, ed è stata montata una struttura metallica per tenda retrattile; - l'ampio terrazzo in lato nord/est è stato ampliato, senza variazioni in mappa; - in generale l'altezza interna è più alta di cm.15ca, con formazione di controsoffittature nella zona giorno.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Tutte le difformità sono state regolarizzate mediante procedura Docfa inviata attraverso il sistema telematico "Sister" con causale "ampliamento e diversa distribuzione spazi interni", approvato il 12.06.2020 a prot.n.BG0046671. A seguito della succitata procedura Docfa l'U.I. in specie è ora così censita all'N.C.E.U.: fg.4 – mp.15 – sub.722 (ex sub.716)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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: Gli Esecutati hanno acquistato dalla società [REDACTED]

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Confermo quanto indicato nel rapporto notarile 15.05.2019 Dott. [REDACTED] agli atti della Procedura.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di cambiali; A rogito di OMISSIS in data 27/06/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/07/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 180.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 21/03/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/05/2019 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/01/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 70.261,50; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 12/01/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/01/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 73.091,78; Importo capitale: € 81.287,78.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/04/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 60.020,21; Importo capitale: € 79.827,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 02/03/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 102.906,50.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Quadrilocale con cucina, studio, n.2 bagni e n.2 terrazzi a p.1°

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 - Quadrilocale con cucina, studio, n.2 bagni e n.2 terrazzi a p.1°

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brusaporto (BG), via San Martino n.9

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Quadrilocale con cucina, studio, n.2 bagni e n.2 terrazzi a p.1°

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'U.I. è stato effettuato un rilievo strumentale in loco. Al riguarda vedasi l'elaborato grafico di consistenza (Doc.A/2). Avvertenza A seguito della variazione catastale l'U.I. in specie è ora così censita all'N.C.E.U.: fg.4 – mp.15 – sub.722 (ex sub.716)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione a p.Terra/1°	sup lorda di pavimento	170,47	1,00	170,47
Veranda a p.1° (da ripristinare a Loggia)	sup lorda di pavimento	4,09	0,35	1,43
Terrazzi a p.1°	superf. esterna lorda	169,09	0,25	42,27
Ripostiglio a p.Ammezzato	sup lorda di pavimento	2,38	0,30	0,71
		346,03		214,89

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per tipologia, l'abitazione in specie è da ritenersi indivisibili e da alienare a corpo ed identificata come "Lotto 1".

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Per la valutazione dei beni ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici riferiti ai valori di mercato di compravendite di U.I. simili in zona e questi assunti sia da informative c/o colleghi ed agenzie imm.ri operanti in zona che dalla visura listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A 2019 e Valore Casa & Terreni 2019).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brusaporto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari operanti in zone limitrofe, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2019:
 Abitazioni semi-recenti (20-40 anni): valore minimo €/mq. 700 - valore massimo €/mq. 1.000
 Listino Valori Casa & Terreni 2019:
 Abitazioni non recenti (15-40 anni): valore minimo €/mq.800 – valore massimo €/mq.1.200

12.3 Valutazione corpi:

A - Quadrilocale con cucina, studio, n.2 bagni e n.2 terrazzi a p.1°. Abitazione di tipo civile [A2] Brusaporto (BG), via San Martino n.9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.853,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione a p.Terra/1°	170,47	€ 700,00	€ 119.329,00
Veranda a p.1° (da ripristinare a Loggia)	1,43	€ 700,00	€ 1.001,00
Terrazzi a p.1°	42,27	€ 700,00	€ 29.589,00
Ripostiglio a p.Ammezzato	0,71	€ 700,00	€ 497,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150.416,00
stasi del mercato e facile alienazione detrazione del 15.00%			€ -22.562,40
Valore corpo			€ 127.853,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.853,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.853,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Quadrilocale con cucina, studio, n.2 bagni e n.2 terrazzi a p.1°	Abitazione di tipo civile [A2]	214,89	€ 127.853,60	€ 127.853,60

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.785,36
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 110.568,24
Valore diritto e quota	€ 110.568,24

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 110.568,24
---	--------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Applicazione IVA 22%

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione **Cognola**
via Goffredo Mameli n.7

Lotto: 002 - Bilocale a p.Terra e 1° con giardino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Bilocale a p.Terra e 1° con giardino.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cognola, via Goffredo Mameli n.7

Note: L'edificio che comprende l'abitazione in specie è identificato al Catasto Terreni di Brusaporto (Bg), foglio 101, mappale 2559, Ente Urbano di are 33.84.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: nubile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 101, particella 2559, subalterno 716, indirizzo via Goffredo Mameli n.7, piano Terra e 1°, comune Bergamo, categoria A/2, classe 4, consistenza 3, superficie mq.59, rendita € € 286,63

Derivante da: Atto di compravendita del 27.09.2004 a rep.n.197.610/20.604, Not. [REDACTED].

Confini: A piano Terra, da nord ruotando in senso orario: altra U.I. al mp.2559/sub.715, vialetto condominiale al mp.61, altra U.I. al mp.2559/sub.717, altra U.I. al mp.2559/sub.714. A piano 1°, da nord ruotando in senso orario: altra U.I. al mp.2559/sub.715, affaccio su giardino di pertinenza, altra U.I. al mp.2559/sub.731, altra U.I. al mp.2559/sub.868.

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

Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde alla situazione catastale antecedente alla denuncia di variazione da me approntata per regolarizzare le difformità riscontrate.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'accesso all'abitazione ricompresa nel fabbricato distinto con il mp.2559 avviene mediante le servitù di passo a favore dell'U.I. in specie attraversando dapprima il vano scala condominiale del fabbricato al mp.482 con accesso da via Goffredo Mameli n.7 e poi percorrendo il vialetto condominiale al mp.61, fino ad arrivare al cancelletto pedonale che da accesso al giardino di pertinenza dell'abitazione; dal giardino in parola si accede all'abitazione costituita da una zona giorno a piano terra e una zona notte a piano 1°, collegate da scala interna di pertinenza.

Caratteristiche zona: quartiere Cognola normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (a km.3,5ca), Chiesa San Pietro ai Campi (a ml.350ca), Scuola Materna (a ml.250ca), Scuola Elementare (a ml.200ca), Scuola Media (a km.1,5ca), Parcheggio e Parco pubblico (limitrofo)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Bergamo alta e bassa.

Principali collegamenti pubblici: Autobus per collegamento con Bergamo in via Muzio a ml.100ca

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Bilocale a p.Terra e 1° con giardino**

Il fabbricato in cui è situata l'unità abitativa fa parte di complesso di edifici di vecchio impianto, oggetto di ristrutturazione e recupero urbanistico avviata nel 2001 e completata nel 2005.

L'accesso all'abitazione ricompresa nel fabbricato distinto con il mp.2559 avviene mediante le servitù di passo a favore dell'U.I. in specie attraversando dapprima il vano scala condominiale del fabbricato al mp.482 con accesso da via Goffredo Mameli n.7 e poi percorrendo il vialetto condominiale al mp.61, fino ad arrivare al cancelletto pedonale che da accesso al giardino di pertinenza dell'abitazione; dal giardino in parola si accede all'abitazione costituita da una zona giorno a piano terra composta da soggiorno/pranzo con angolo cottura e da una zona notte a piano 1° composta da camera con balcone e un bagno.

Gli ambienti a piano terra e 1° sono collegati tra loro da scala interna ed hanno un unico affaccio sul giardino di pertinenza in lato sud/est.

Superficie complessiva di circa mq **101,57**

E' posto al piano: Terra e 1°

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95 a p.Terra e 2.78 a piano 1°

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il tutto come meglio rappresentato nella doc. fotografica (doc.B/3).

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	<p>materiale: c.a. condizioni: buone</p> <p>Note: Provvisti di parapetti in ferro e pav.in battuto di cemento.</p>
Copertura	<p>tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone</p> <p>Note: Gronde costituite da travetti e assito in legno a vista.</p>
Scale	<p>tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: Scala di collegamento tra la zona giorno a piano terra e la zona notte a piano 1°.</p>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: Cancello d'accesso pedonale al giardino di pertinenza dell'U.I.</p>
Infissi esterni	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti interni materiale protezione: legno condizioni: buone</p> <p>Note: Gli infissi e gli scuretti sono verniciati color bianco e tutti sono provvisti di inferrianti anti intrusione.</p>

<i>Infissi interni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone Note: Le porte sono verniciate bianco.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Presumibilmente in elementi tipo Poroton rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone Riferito limitatamente a: Vialetto condominiali al mp.61 e marciapiedi delle U.I..
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: buone Note: Il pavimento del bagno e della zona angolo cottura è in piastrelle di ceramica.
<i>Plafoni</i>	materiale: con travi e assito in legno a vista condizioni: buone Note: Tinteggiate color bianco.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone Note: Provvista di apertura in ferro a battente anti intrusione di primo accesso.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: angolo cottura e bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Altezze variabili.
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: buone Note: La rampa scala è priva di barriera di protezione.
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Il citofono è posizionato in corrispondenza del portone d'ingresso al vano scala del fabbricato al mp.482, in via Goffredo Mameli n.7.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: Non verificata condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Varie	
Confini delimitati da piante/siepi di basso fusto.	
Tenuto a prato.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2004
<i>Note</i>	Non è stato possibile accertarne la conformità.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Note</i>	Non è stato possibile accertarne la conformità.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Ingresso



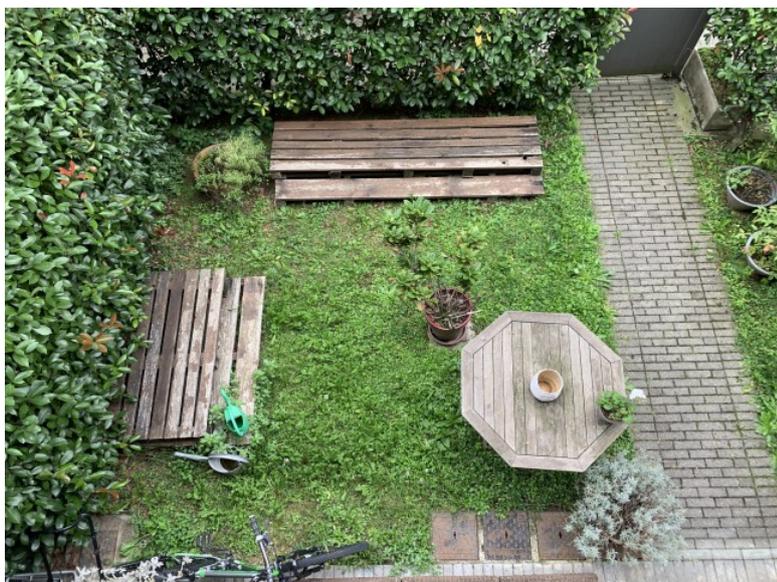
Angolo cottura



Soggiorno



Camera



Giardino

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 5005 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e recupero urbanistico edifici

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/07/2001 al n. di prot.

Rilascio in data 05/08/2002 al n. di prot. 3002

Abitabilità/agibilità in data 27/07/2005 al n. di prot. 5927

NOTE: Agibilità rilasciata il 17.01.2007.

Numero pratica: 5005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Note tipo pratica: Variante alla C.E. n.5005 del 05.08.2002

Per lavori: Ristrutturazione e recupero urbanistico edifici

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2004 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Bilocale a p.Terra e 1° con giardino.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Colognola, via Goffredo Mameli n.7

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - l'altezza interna sotto travetto a piano terra risulta più alta di cm.3ca, mentre quella a piano 1° di cm.8ca; - nell'angolo cottura a piano terra è stato realizzato un tramezzo per la creazione di una nicchia per l'inserimento della caldaia; - a piano 1°, nel muro che separa il disimpegno dalla camera è stata realizzata una vetrata fissa; - modesti aumenti muro perimetrale riconducibili alle strutture portanti, come pilastri; - una porzione del giardino di pertinenza di mq.1ca in lato sud/est è divenuto di natura condominiale.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. o Permesso di Costruire in Sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
C.I.L.A. o Permesso di Costruire in Sanatoria	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Note: A mio giudizio, dovranno essere rilasciati due provvedimenti, rispettivamente uno a nome del proprietario dell'unità esecutata per quanto riguarda le difformità relative all'unità abitativa e uno a nome del proprietario dell'unità esecutata e del Condominio per quanto riguarda il vialetto di cui al mp.61 per quanto riguarda la difformità relativa alla porzione di giardino di pertinenza. Importo regolarizzazione così determinato: Onorari, spese, diritti segreteria e oblazione, a stima: € 3.000 + c.p.a. + iva

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Come dichiarato nell'Atto di compravendita gli originari fabbricati costituenti il complesso edilizio, compreso quello in cui ricade l'U.I. in specie, sono stati edificati in data anteriore al 01.09.1967.

Note generali: Come dichiarato nell'Atto di compravendita gli originari fabbricati costituenti il complesso edilizio, compreso quello in cui ricade l'U.I. in specie, sono stati edificati in data anteriore al 01.09.1967.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Bilocale a p.Terra e 1° con giardino.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Colognola, via Goffredo Mameli n.7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.86 del 14.05.2010
Zona omogenea:	NS4 - Nuclei storici periferici
Norme tecniche di attuazione:	Art.24.1.4 del Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Le modalità d'intervento previste e le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono regolate dalla disciplina dei Piani Particolareggiati di Recupero dei Vecchi Nuclei (PPRVN), al cui Piano delle Regole rimanda integralmente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Bilocale a p.Terra e 1° con giardino.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Colognola, via Goffredo Mameli n.7

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - l'altezza interna sotto travetto a piano terra risulta più alta di cm.3ca, mentre quella a piano 1° di cm.8ca; - nell'angolo cottura a piano terra è stato realizzato un tramezzo per la creazione di una nicchia per l'inserimento della caldaia; - a piano 1°, nel muro che separa il disimpegno dalla camera è stata realizzata un'ampia vetrata fissa; - modesti aumenti muro perimetrale riconducibili alle strutture portanti, come pilastri; - una porzione del giardino di pertinenza di mq.1ca in lato sud/est è divenuto di natura condominiale.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è stato possibile regolarizzare la difformità riguardante la porzione di giardino in quanto la stessa necessita il coinvolgimento degli aventi diritti sul vialetto condominiale di cui al mp.61, non oggetto di Procedura. Le restanti difformità già relazionate sono state regolarizzate mediante procedura Docfa inviata attraverso il sistema telematico "Sister" con causale "diversa distribuzione spazi interni", approvato il 12.06.2020 a prot.n.BG0046677. La variazione catastale succitata non ha modificato il numero del subalterno e la rendita catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/05/1992 al 22/04/2002. 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: La Immobiliare San Sisto srl ha acquistato da [REDACTED].

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/04/2002 al 27/09/2004. 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: La Previtali Vittorio srl ha acquistato dalla società Immobiliare San Sisto srl.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/09/2004 al. 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: L'Esecutata ha acquistato dalla società [REDACTED].

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Confermo quanto indicato nel rapporto notarile 15.05.2019 Dott. [REDACTED] agli atti della Procedura.

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 27/09/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/10/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 21/03/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/05/2019 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 22/11/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/01/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 70.261,50.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 02/03/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 102.906,50; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 12/01/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/01/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 81.287,78; Importo capitale: € 79.091,78.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/04/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 79.827,00; Importo capitale: € 60.020,21.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Bilocale a p.Terra e 1° con giardino

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 - Bilocale a p.Terra e 1° con giardino

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Goffredo Mameli n.7

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Per quanto riguarda le spese condominiali lo Studio [REDACTED], mi ha prodotto con mail del 11.06.2020 copia del verbale dell'ultima assemblea del Condominio "Mameli 7", tenutasi il 28.05.2019, con allegati consuntivo 01.05.2018/30.04.2019 e preventivo di spesa 01.05.2019/30.04.2020 dai quali emerge quanto segue: a) al 30.04.2020 tutte le rate dell'u.i. in specie risultano saldate dall'Esecutata. b) lavori di tinteggiatura vano scala preventivati in € 2.000+iva, di cui €104,99 in capo all'Esecutata e saldata il 02.09.2019; c) installazione [REDACTED] preventivati in €320+iva, la cui rata in capo all'Esecutata risulta saldata. Il tuo come meglio descritto nel doc.B/10

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Come risulta dal regolamento condominiale del Condominio "Mameli n.7" per l'U.I. in esame sono stati assegnati 47,72 millesimi (doc.B/10).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: NOTA BENE Le spese di gestione condominiale sono aggiornata al 12.06.2020, data di deposito sul portale EfiSystem della perizia originaria.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Bilocale a p.Terra e 1° con giardino

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'U.I. è stato effettuato un rilievo strumentale in loco. Al riguarda vedasi l'elaborato grafico di consistenza (Doc.B/2). Avvertenza La variazione catastale non ha modificato il numero del subalterno e la rendita catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione a p.T. e 1°	sup lorda di pavimento	59,06	1,00	59,06
Balcone	superf. esterna lorda	5,48	0,33	1,81
Giardino	superf. esterna lorda	37,03	0,10	3,70
		101,57		64,57

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per tipologia, l'abitazione in specie è da ritenersi indivisibili e da alienare a corpo ed identificata come "Lotto 2".

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'U.I. è occupata dalla proprietaria nonché Esecutata XXXXXXXXXX

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

Per la valutazione dei beni ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici riferiti ai valori di mercato di compravendite di U.I. simili in zona e questi assunti sia da informative c/o colleghi ed agenzie imm.ri operanti in zona che dalla visura listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A 2019 e Valore Casa & Terreni 2019).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari operanti in zone limitrofe, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2019:

Abitazioni recenti (5-20 anni): valore minimo €/mq. 1.200 - valore massimo €/mq. 1.500

Listino Valori Casa & Terreni 2019:

Abitazioni recenti (3-15 anni): valore minimo €/mq. 1.500 - valore massimo €/mq.1700.

12.3 Valutazione corpi:

**A - Bilocale a p.Terra e 1° con giardino. Abitazione di tipo civile [A2]
Bergamo (BG), via Goffredo Mameli n.7**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.815,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione a p.T. e 1°	59,06	€ 1.600,00	€ 94.496,00
Balcone	1,81	€ 1.600,00	€ 2.896,00
Giardino	3,70	€ 1.600,00	€ 5.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.312,00
stasi del mercato e facile alienazione detrazione del 15.00%			€ -15.496,80
Valore corpo			€ 87.815,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.815,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.815,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Bilocale a p.Terra e 1° con giardino	Abitazione di tipo civile [A2]	64,57	€ 87.815,20	€ 87.815,20

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.781,52

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 76.033,68

Valore diritto e quota € 76.033,68

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **76.033,68**

12.6 Regime fiscale della vendita

Applicazione IVA 22%

Beni in **Schilpario (BG)**
via Spiazzi n.6

Lotto: 003 - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino.

Abitazione in villini [A7] sito in via Spiazzi n.6

Note: La villetta in specie è identificata al Catasto Terreni di Schilpario (Bg), foglio 9, mappale 4890, Ente Urbano di are 05.60.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████, foglio 51, particella 4890, subalterno 701, indirizzo via Spiazzi n.6, piano Terra, 1°, 2° e S1, comune Schilpario, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5, superficie mq.146, rendita € € 680,43

Derivante da: Atto di compravendita del 10.10.1994 a rep.n.95.638/15.478, Not. ██████████.

Confini: da nord ruotando in senso orario: via Spiazzi, altre U.I. ai mpp.5260, 2068 e 5309.

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

Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde alla situazione catastale antecedente alla denuncia di variazione da me approntata per regolarizzare le difformità riscontrate.

Identificativo corpo: B - Autorimessa a piano Seminterrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Spiazzi n.6

Note: L'autorimessa in specie è identificata al Catasto Terreni di Schilpario (Bg), foglio 9, mappale 4890, Ente Urbano di are 05.60.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████, foglio 51, particella 4890, subalterno 702, indirizzo via Spiazzi n.6, piano S1, comune Schilpario, categoria A/6, classe 1, consistenza mq.59, superficie mq.59, rendita € € 79,22

Derivante da: Atto di compravendita del 10.10.1994 a rep.n.95.638/15.478, Not. ██████████.

Confini: da nord ruotando in senso orario: cortile di pertinenza dell'abitaz. al mp.4890/sub.701, abitaz. al mp.4890/sub.701, terrapieno.

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

Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde alla situazione catastale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di villetta ad uso vacanze ubicata in via Spiazzi n.6, dalla quale avviene l'accesso carrale e pedonale, costituita da n.2 piano fuori terra e locali accessori a piano seminterrato, nonché locale deposito in corpo accessorio separato, entrambi attornati da cortile e giardino di pertinenza.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (a ml.800ca), Chiesa Parrocchiale Sant'Antonio da Padova (a ml.500ca), Scuola Materna (a ml.800ca), Scuola Elementare e Media (a km.1,3ca), Centro sci fondo e pattinaggio (a ml.600ca)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Miniera, Cascata del Vo, Passo del Vivione.

Attrazioni storiche: Chiesa Sant'Antonio da Padova.

Principali collegamenti pubblici: Autobus per collegamento con Bergamo in P.le Alpin a ml.200ca

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al corpo A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino**

Trattasi di villetta ad uso vacanze edificata nel 1965 ed ampliata/ristrutturata nel corso degli anni, ultimo intervento nel 2007; è ubicata in via Spiazzi n.6, dalla quale avviene l'accesso carrale e pedonale ed è costituita da n.2 piano fuori terra e locali accessori a piano seminterrato, nonché locale deposito in corpo accessorio separato, entrambi attornati da cortile e giardino di pertinenza.

Dal cortile a piano terra si accede all'ampia autorimessa e ai locali accessori parzialmente interrati, costituiti da un'ampia taverna, una cantina, un bagno ed una lavanderia; dallo stesso cortile una scala esterna conduce all'abitazione a piano 1° e 2°.

Al piano 1° sono ricavati il soggiorno/pranzo con angolo cottura, n.2 camere e un bagno; in lato nord si accede ad un ampio terrazzo, in lato sud/ovest si accede e si sviluppa il cortile/giardino di pertinenza.

Dal piano 1° una scala interna in legno conduce ai locali a piano 2°, costituiti da n.3 camere, di cui una servita da balcone in lato nord e un bagno.

Superficie complessiva di circa mq **700,68**

E' posto al piano: Terra / Seminterrato, 1° e 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile, vedasi elaborato grafico (doc.C/2)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (Terra / Seminterrato)

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Nel corso del sopralluogo per l'U.I. in specie ho riscontrato diversi vizi, il tutto come meglio rappresentato nella parte finale della documentazione fotografica (doc.C/4).

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	<p>materiale: c.a. condizioni: sufficienti</p> <p>Riferito limitatamente a: Terrazzo a piano 1° Note: Il pavimento in piastrelle di ceramica, mentre il parapetto con elementi verticali e orizzontali in legno. Il piccolo balcone a piano 2° è totalmente in legno (struttura, pavimento e barriera).</p>
Copertura	<p>tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone</p>
Scale	<p>tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: presente condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: Scala esterna di collegamento tra il piano Terra / Semint. e il p.1°. Note: E' rivestita in lastre di porfido, con barriera costituita da elementi verticali e orizzontali in legno.</p>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: legno apertura: manuale condizioni: buone</p> <p>Note: Il cancello carrabile è scorrevole in legno, anch'esso con accesso da via Spiazzi n.6.</p>
Infissi esterni	<p>tipologia: doppia anta a battente, singola o a vasistas materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone</p> <p>Note: La porta d'accesso a piano Terra / Seminterrato e la contigua finestra non sono provviste di scuretti ma di inferrianti anti intrusione.</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone</p> <p>Note: Le porte d'accesso al bagno, lavanderia e box a piano seminterrato sono in ferro.</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole portoghesi scure condizioni: buone</p>
Pareti esterne	<p>materiale: in legno prefabbricate condizioni: buone</p> <p>Note: Le pareti perimetrali del piano Terra / Semint. sono in c.a. esternamente le stesse sono intonacate con strollatura e tinteggiate, internamente quelle della taverna sono rivestite in legno.</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: porfido condizioni: buone</p> <p>Note: Il pavimento del cortile a piano 1° e dei marciapiedi è costituito da elementi in cemento autobloccanti.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone</p> <p>Note: I pavimenti delle camere sono in parquet incollato.</p>
Plafoni	<p>materiale: rivestimento con assito in legno condizioni: buone</p> <p>Note: Il soffitto degli ambienti a piano Terra / Seminterrato sono intonacati e tinteggiati.</p>

<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Portoncino blindato in legno condizioni: buone Note: Caratterizzato da un ulteriore porta d'accesso interna in legno e vetro.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: tutti gli ambienti materiale: legno condizioni: buone Note: I bagni a piano 1° e 2° sono in parte rivestiti in legno e in parte in piastrelle di ceramica. Il bagno e la lavanderia a piano Seminterrato sono in parte rivestiti con piastrelle di ceramica. La cantina a piano Seminterrato è rivestita in parte con pannelli di polistirolo.
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Scala di collegamento tra il piano 1° e 2°
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: Non verificata condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: La taverna a piano Terra / Seminterrato e il soggiorno a piano 1° sono provvisti anche di camino.
Varie	
Composta da muretto in pietra e sovrastanti staccionata con elementi orizzontali in legno. Il confine in lato est è definito con pali in legno e/o alberi di medio fusto, mentre quello in lato nord mediante staccionata in legno precaria ed in parte dismessa.	
L'area esterna è tenuta in parte a prato e caratterizzata da muri in pietra per contenere il dislivello del terreno.	
In lato sud/est è presente un piccolo locale di deposito in parte costituito da muri in pietra ed in parte da pareti precarie in legno, con copertura precaria in legno e onduline in pvc.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1980
<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>	Autonomo
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Villetta



Taverna



Cucina



Soggiorno



Camera

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - Autorimessa a piano Seminterrato**

Trattasi di autorimessa posta a piano Terra / Seminterrato facente parte di una villetta ad uso vacanze edificata nel 1965 ed ampliata/ristrutturata nel corso degli anni, ultimo intervento nel 2007; è ubicata in via Spiazzi n.6, dalla quale avviene l'accesso carrale al cortile di pertinenza della villetta e all'autorimessa in specie.

Superficie complessiva di circa mq **72,77**

E' posto al piano: Tera / Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.35

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (Terra / Seminterrato)

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno apertura: manuale condizioni: buone Note: Il cancello carrale è scorrevole in legno, anch'esso con accesso da via Spiazzi n.6.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: in c.a. rivestimento: intonacate al civile e tinteggiate condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: lastre predalles condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: a 2 ante girevoli e una abattente materiale: legno condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: fuoritraccia tensione: Non verificata condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Ruarda un piccolo rubinetto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1980
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Villetta



Ingresso



Box



Box



Box

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in via Spiazzi n.6

Numero pratica: 26/65

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione di una casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/08/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 25/09/1965 al n. di prot. 858

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino

Abitazione in villini [A7] sito in via Spiazzi n.6

Numero pratica: 323

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Installazione di prefabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/09/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 28/02/1978 al n. di prot. 1136

Abitabilità/agibilità in data 19/12/1980 al n. di prot.

NOTE: Abitabilità rilasciata il 30.01.1981.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino

Abitazione in villini [A7] sito in via Spiazzi n.6

Numero pratica: 112

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante alla C.E. n.323 del 27.11.1977.

Per lavori: Ingrandimento del piano interrato

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/11/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 23/11/1979 al n. di prot. 1364

Abitabilità/agibilità in data 19/12/1980 al n. di prot.

NOTE: Abitabilità rilasciata il 30.01.1981.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino

Abitazione in villini [A7] sito in via Spiazzi n.6

Numero pratica: 590

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione nuova recinzione con accesso carrale e pedonale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/04/1991 al n. di prot. 590

Rilascio in data 02/08/1991 al n. di prot. 590

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino

Abitazione in villini [A7] sito in via Spiazzi n.6

Numero pratica: 23

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/02/1997 al n. di prot. 484

Rilascio in data 25/02/1997 al n. di prot. 579

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino

Abitazione in villini [A7] sito in via Spiazzi n.6

Numero pratica: 29 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Richiesta di riesame C.E. 02-08-1991 n.590

Per lavori: Realizzazione box auto, cantina, modifica da box a taverna e creazione bussola d'accesso a piano terra

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/03/1997 al n. di prot. 484

Rilascio in data 26/04/1997 al n. di prot. 751

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino

Abitazione in villini [A7] sito in via Spiazzi n.6

Numero pratica: 29

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione di inizio attività

Note tipo pratica: Variante alla C.E. n.29 del 26.04.1997

Per lavori: Realizzazione box auto, cantina, modifica da box a taverna e creazione bussola d'accesso a piano terra

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/11/1998 al n. di prot. 2831

Abitabilità/agibilità in data 11/04/2007 al n. di prot. 1055

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Spiazzi n.6

Numero pratica: 26/65

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione di una casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/08/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 25/09/1965 al n. di prot. 858

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa a piano Seminterrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Spiazzi n.6

Numero pratica: 112

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante alla C.E. n.323 del 27.11.1977.

Per lavori: Ingrandimento del piano interrato

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/11/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 23/11/1979 al n. di prot. 1364

Abitabilità/agibilità in data 19/12/1980 al n. di prot.

NOTE: Abitabilità rilasciata il 30.01.1981.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa a piano Seminterrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Spiazzi n.6

Numero pratica: 590

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione nuova recinzione con accesso carrale e pedonale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/04/1991 al n. di prot. 590

Rilascio in data 02/08/1991 al n. di prot. 590

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa a piano Seminterrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Spiazzi n.6**Numero pratica: 23**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/02/1997 al n. di prot. 484

Rilascio in data 25/02/1997 al n. di prot. 579

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa a piano Seminterrato**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Spiazzi n.6****Numero pratica: 29 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Richiesta di riesame C.E. 02-08-1991 n.590

Per lavori: Realizzazione box auto, cantina, modifica da box a taverna e creazione bussola d'accesso a piano terra

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/03/1997 al n. di prot. 484

Rilascio in data 26/04/1997 al n. di prot. 751

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa a piano Seminterrato**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Spiazzi n.6****Numero pratica: 29**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione di inizio attività

Note tipo pratica: Variante alla C.E. n.29 del 26.04.1997

Per lavori: Realizzazione box auto, cantina, modifica da box a taverna e creazione bussola d'accesso a piano terra

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/11/1998 al n. di prot. 2831

Abitabilità/agibilità in data 11/04/2007 al n. di prot. 1055

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa a piano Seminterrato

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino.**Abitazione in villini [A7] sito in via Spiazzi n.6**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - il locale deposito in lato sud/est ed il muro di contenimento terra in lato sud non sono stati realizzati; - parte del terrazzo in lato nord/ovest a piano 1° non è stato autorizzato; - il balcone autorizzato a piano 1° in lato sud è in realtà parte del cortile; - il locale disimpegno a piano 2° è utilizzato come camera; - la tramezzatura che separa il soggiorno/pranzo dalla cucina a piano 1° non è stata realizzata; - è stato spostato l'accesso alla camera in lato nord a piano 2°; - l'altezza interna della Taverna è più bassa di cm.22ca, quella della cantina più bassa di cm.15ca e quella dell'autorimessa più bassa di cm.20ca; - l'altezza dei locali a piano 1° è più bassa di cm.4ca; - il fabbricato, seppur corretto nella sua sagoma autorizzata, è stato posizionato all'interno del lotto in modo diverso, mantenendo comunque le distanze da confine prescritte dalla normativa; - in lato sud insiste una staccionata in legno precaria che parrebbe definire il confine di proprietà ma che agli effetti non coincide con il confine autorizzato. N.B.1 il locale deposito in lato sud/est ha comportato un aumento complessivo di s.n.r. di mq.12ca;

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. o Permesso di Costruire in Sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
C.I.L.A. o Permesso di Costruire in Sanatoria	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Note: Il locale deposito in lato sud/est non è sanabile in quanto non rispetta le distanze minime da confine e pertanto dovrà essere demolito e/o dovranno essere ripristinate le distanze minime prescritte. Le minori altezze, per quanto difformi rispetto allo stato di fatto autorizzato, rispettano le altezze minime pre-scritte, considerato che trattasi di comune montano.

Salvo maggiori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune, ritengo possa essere rilasciato il permesso in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 e s.m.i. per la regolarizzazione delle difformità in parola, in quanto, a mio parere, gli interventi, risultano essere conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda. Importo regolarizzazione così determinato: Onorari, spese, diritti segreteria e oblazione, a stima: € 2.000 + c.p.a. + iva

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: B - Autorimessa a piano Seminterrato.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Spiazzi n.6**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unica difformità riscontrata riguarda l'altezza interna dell'autorimessa, più bassa di cm.20ca.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. o Permesso di Costruire in Sanatoria

Note: Salvo maggiori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune, ritengo possa essere rilasciato il permesso in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 e s.m.i. per la regolarizzazione delle difformità in parola, in quanto, a mio parere, gli interventi, risultano essere conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda. Importo regolarizzazione così determinato: Onorari, spese, diritti segreteria e oblazione: già stimati e valutati nel corpo A

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino.
Abitazione in villini [A7] sito in via Spiazzi n.6**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.3 del 24.01.2010
Zona omogenea:	B1a - Ambiti residenziale ad impianto urbanistico consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Art.33 del Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	max 0.35 mq./mq.
Rapporto di copertura:	max 30%
Altezza massima ammessa:	n.2 piani fuori terra
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mq.90 circa
Altro:	Nota: La residua capacità edificatoria non è stata valutata in quanto le distanze minime da confine, la tipologia dell'abitazione, le caratteristiche costruttive del fabbricato (in parte in muratura ed in parte prefabbricato), l'impossibilità di sopraelevazione rendono l'ampliamento a mio giudizio antieconomico.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Identificativo corpo: B - Autorimessa a piano Seminterrato.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Spiazzi n.6**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.3 del 24.01.2010
Zona omogenea:	B1a - Ambiti residenziale ad impianto urbanistico consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Art.33 del Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	max 0.35 mq./mq.
Rapporto di copertura:	max 30%
Altezza massima ammessa:	n.2 piani fuori terra
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino.****Abitazione in villini [A7] sito in via Spiazzi n.6**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - il locale deposito in lato sud/est non è stato accatastato; - nell'attuale planim. Catastale non sono state rappresentate le opere esterne; - il balcone a piano 1° in lato sud è in realtà parte del cortile; - il locale disimpegno a piano 2° è utilizzato come camera; - l'altezza interna della Taverna è più bassa di cm.12ca, quella della cantina più alta di cm.5ca; - l'altezza dei locali a piano 1° è più bassa di cm.4ca; - l'altezza media dei locali a piano 2° non è di ml.2,35 ma è di ml.1,60ca.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Informazioni in merito alla conformità catastale: Per quanto riguarda il locale deposito, ho ritenuto di non procedere alla regolarizzazione catastale in quanto lo stesso non sanabile, l'approntamento e la presentazione del Tipo Mappale con procedura PREGEO e della denuncia di Variazione con procedura DOCFA avrebbe comportato un aggravio superfluo di spese di procedura quantificabili in €1.000 ca. (inclusi i diritti catastali e le spese di professioni-sta), evidenziando tra l'altro che il futuro assegnatario avrebbe dovuto procedere nuovamente alle medesime procedure a seguito della presentazione della pratica edilizia in sanatoria per rimozione della stessa; inoltre, il locale in parola parrebbe presentare le caratteristiche dei manufatti esonerati dall'obbligo di accatastamento, di cui al D.M. n.28 del 02.01.1998. Le restanti difformità già re-lazionate sono state regolarizzate mediante procedura Docfa in-viata attraverso il sistema telematico "Sister" con causale "esatta rappresentazione grafica", approvato il 12.06.2020 a prot.n.BG0046679. A seguito della succitata procedura Docfa la villetta è ora così censita all'N.C.E.U.: fg.51 – mp.4890 – sub.703 (ex sub.701)

Identificativo corpo: B - Autorimessa a piano Seminterrato.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Spiazzi n.6**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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: Guerini Lina ha acquistato da Berther Milziade.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Confermo quanto indicato nel rapporto notarile 15.05.2019 Dott. [REDACTED] agli atti della Procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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: Guerini Lina ha acquistato da Berther Milziade.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Confermo quanto indicato nel rapporto notarile 15.05.2019 Dott. [REDACTED] agli atti della Procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa a piano Seminterrato

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/01/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 70.261,50.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 21/03/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/05/2019 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 02/03/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 102.906,50; Importo capitale: € 100.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/01/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 70.261,50.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 21/03/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/05/2019 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 02/03/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 102.906,50; Importo capitale: € 100.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa a piano Seminterrato

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 - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino
Abitazione in villini [A7] sito in Schilpario (BG), via Spiazzi n.6

Identificativo corpo: B - Autorimessa a piano Seminterrato
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Schilpario (BG), via Spiazzi n.6

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino
Abitazione in villini [A7] sito in Schilpario (BG), via Spiazzi n.6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Autorimessa a piano Seminterrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Schilpario (BG), via Spiazzi n.6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'U.I. è stato effettuato un rilievo strumentale in loco. Al riguarda vedasi l'elaborato grafico di consistenza (Doc.C/2). Avvertenza A seguito della variazione catastale la villetta è ora così censita all'N.C.E.U.: fg.51 – mp.4890 – sub.703 (ex sub.701)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione a p.Terra	sup lorda di pavimento	50,52	1,00	50,52
Abitazione a p.1°	sup lorda di pavimento	37,32	0,80	29,86
Ripiani / Arredi fissi	sup lorda di pavimento	13,20	0,50	6,60
Taverna + Accessori a p.Terra / Se-	sup lorda di pavimento	70,76	0,50	35,38

mint.				
Portico a p.Terra	superf. esterna lorda	12,37	0,35	4,33
Cortile a p.Terra	superf. esterna lorda	111,35	0,15	16,70
Terrazzo a p.1°	superf. esterna lorda	37,76	0,25	9,44
Balcone a p.2°	superf. esterna lorda	2,40	0,30	0,72
Cortile / Giardino a p.1°	superf. esterna lorda	240,00	0,10	24,00
Prato e sterpaglie	superf. esterna lorda	125,00	0,05	6,25
		700,68		183,80

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: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Identificativo corpo: B - Autorimessa a piano Seminterrato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'U.I. è stato effettuato un rilievo strumentale in loco. Al riguarda vedasi l'elaborato grafico di consistenza (Doc.C/2).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa a p.T./Semint.	sup lorda di pavimento	72,77	1,00	72,77
		72,77		72,77

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Per tipologia, l'abitazione in specie è da ritenersi indivisibile e da alienare a corpo ed identificata come "Lotto 3".

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino
Abitazione in villini [A7] sito in Schilpario (BG), via Spiazzi n.6
Libero

Identificativo corpo: B - Autorimessa a piano Seminterrato
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Schilpario (BG), via Spiazzi n.6
Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici riferiti ai valori di mercato di compravendite di U.I. simili in zona e questi assunti sia da informative c/o colleghi ed agenzie imm.ri operanti in zona che dalla visura listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A 2019 e Valore Casa & Terreni 2019).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Schilpario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari operanti in zone limitrofe, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2019:

Abitazioni semi-recenti (20-40 anni): valore minimo €/mq. 800 - valore massimo €/mq. 1.200

Box: valore minimo €/cad 12.000 - valore massimo €/cad 17.000

Listino Valori Casa & Terreni 2019:

Abitazioni recenti (5-15 anni): valore minimo €/mq. 1.200 - valore massimo €/mq. 1.400

Box: valore minimo €/cad 13.000 - valore massimo €/cad 15.000.

12.3 Valutazione corpi:

**A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino. Abitazione in villini [A7]
Schilpario (BG), via Spiazzi n.6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 156.761,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione a p.Terra	50,52	€ 1.000,00	€ 50.520,00
Abitazione a p.1°	29,86	€ 1.000,00	€ 29.860,00
Ripiani / Arredi fissi	6,60	€ 1.000,00	€ 6.600,00
Taverna + Accessori a p.Terra / Semint.	35,38	€ 1.000,00	€ 35.380,00
Portico a p.Terra	4,33	€ 1.000,00	€ 4.330,00
Cortile a p.Terra	16,70	€ 1.000,00	€ 16.700,00
Terrazzo a p.1°	9,44	€ 1.000,00	€ 9.440,00
Balcone a p.2°	0,72	€ 1.000,00	€ 720,00
Cortile / Giardino a p.1°	24,00	€ 1.000,00	€ 24.000,00
Prato e sterpaglie	6,25	€ 1.100,00	€ 6.875,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 184.425,00
stasi del mercato e facile alienazione detrazione del 15.00%			€ -27.663,75
Valore corpo			€ 156.761,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 156.761,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 156.761,25

**B - Autorimessa a piano Seminterrato. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Schilpario (BG), via Spiazzi n.6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.927,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa a p.T./Semint.	72,77	€ 500,00	€ 36.385,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.385,00
stasi del mercato e facile alienazione detrazione del 15.00%			€ -5.457,75
Valore corpo			€ 30.927,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.927,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.927,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Villetta a p.Terra/semint., 1° e 2° con cortile/giardino	Abitazione in villini [A7]	183,80	€ 156.761,25	€ 156.761,25
B - Autorimessa a piano Seminterrato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	72,77	€ 30.927,25	€ 30.927,25

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 18.768,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Demolizioni e ripristini	€ -1.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 165.919,65
Valore diritto e quota	€ 165.919,65

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 165.919,65
---	--------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Applicazione IVA 22%

Allegati

U.I. in Brusaporto (Bg), via San Martino n.9:
 doc.A/1 - Elaborato grafico d'inquadramento;
 doc.A/2 - Elaborato grafico di rilievo, consistenza e raffronto;
 doc.A/3 - Documentazione fotografica;
 doc.A/4 - Documentazione catastale, antecedente ai Docfa;
 doc.A/5 - Documentazione catastale, successiva ai Docfa;
 doc.A/6 - Atto di compravendita;
 doc.A/7 - Ispezioni ipotecarie;
 doc.A/8 - Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.;
 doc.A/9 - Stralcio Istanze Edilizie e doc. correlati;
 doc.A/10 - Estratto di Matrimonio e Certificato di Residenza;
 doc.A/11 - Documenti mp.1460 (successivamente escluso dalla P.E.)

U.I. in Bergamo, via Goffredo Mameli n.7:
 doc.B/1 - Elaborato grafico d'inquadramento;
 doc.B/2 - Elaborato grafico di rilievo, consistenza e raffronto;
 doc.B/3 - Documentazione fotografica;
 doc.B/4 - Documentazione catastale, antecedente al Docfa;
 doc.B/5 - Documentazione catastale, successiva al Docfa;
 doc.B/6 - Atto di compravendita;
 doc.B/7 - Ispezioni ipotecarie;
 doc.B/8 - Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.;
 doc.B/9 - Stralcio Istanze Edilizie e doc. correlati;
 doc.B/10 - Consuntivi e Preventivi spese Cond.li;
 doc.B/11 - Certificato di Residenza storico e di Stato libero.

U.I. in Schilpario (Bg), via Spiazzi n.6:
 doc.C/1 - Elaborato grafico d'inquadramento;
 doc.C/2 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza (aggiornato al 05.05.2021);
 doc.C/3 - Elaborato grafico di raffronto;
 doc.C/4 - Documentazione fotografica;
 doc.C/5 - Documentazione catastale, antecedente al Docfa;
 doc.C/6 - Documentazione catastale, successiva al Docfa;
 doc.C/7 - Atto di compravendita;
 doc.C/8 - Ispezioni ipotecarie;
 doc.C/9 - Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.;
 doc.C/10 - Stralcio Istanze Edilizie e doc. correlati;
 doc.C/11 - Estratto di Matrimonio e Certificato di Residenza.

05-05-2021

L'Esperto alla stima
 Arch. XXXXXXXXXX