
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 635/2020

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA VERZENI

RETTIFICA VALORI ALL'INTEGRAZIONE
PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U.

Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus
Codice fiscale: SNTPLA55P18E704Z
Studio in: VIA CARDUCCI 308 - 24127 BERGAMO
Telefono: 035253128

Email: paolosantus@libero.it
Pec: paolo.santus@archiworldpec.it



1. RETTIFICA VALORI C.T.U.

In riferimento a quanto emerso e richiesto nell'udienza in data 08/07/2025 sono a scusarmi per il grossolano errore cui sono incorso dovuto ad un'errata trascrizione degli appunti e ad una grave mancanza di attenzione nella rilettura dei valori prima di depositare l'integrazione.

Di seguito si espongono i valori corretti come richiesto dal G.E. Dott. Luca Verzeni in riferimento al quesito espresso dal G.E. Dott. Bruno Conca nel corso dell'udienza del 30/05/2023:

1) Inviti il CTU a confermare che il valore di cui alla perizia relativamente ai lotti 1 e 2 corrisponda al valore di diritto e quota intestati alla debitrice esecutata e quindi:

- ***quanto al lotto 1 il valore della quota di 2/3 di nuda proprietà e 1/3 di proprietà;***
- ***quanto al lotto 2 il valore della quota di 1/3 di nuda proprietà e 2/3 di proprietà.***

2) Disponga per la vendita dei lotti 1 e 2 al prezzo che verrà specificato dal CTU.

XXX

Lotto 1

Prezzo base d'asta del lotto indicato in perizia = € 231.853,79

Quote intestate alla debitrice esecutata

- diritto di nuda proprietà per 2/3;
- diritto di piena proprietà per 1/3.



Calcolo valore nuda proprietà per 2/3:

- € 231.853,79 x 2/3 = € 154.569,19

Tabella di calcolo per la nuda proprietà:

- età anagrafica di _____ = valore del 85%

Valore nuda proprietà per 2/3: € 154.569,19 x 85% = € 131.383,81

Calcolo valore piena proprietà per 1/3:

Valore piena proprietà per 1/3: € 231.853,79 x 1/3 = € 77.284,59

101

Lotto 2

Prezzo base d'asta del lotto indicato in perizia = € 16.362,50

Quote intestate alla debitrice esecutata

- diritto di nuda proprietà per 1/3;
- diritto di piena proprietà per 2/3.

Calcolo valore nuda proprietà per 1/3:

- € 16.362,50 x 1/3 = € 5.454,16

Tabella di calcolo per la nuda proprietà:

- età anagrafica di _____ = valore del 85%

Valore nuda proprietà per 1/3: € 5.454,16 x 85% = € 4.636,04

Calcolo valore piena proprietà per 2/3:

Valore piena proprietà per 2/3: € 16.362,50 x 2/3 = € 10.908,33

109

2. RIEPILOGO

Lotto 1 - immobili in Vigolo contraddistinti al Catasto Fabbricati al foglio 12,
particella 1994, subalterni 2-3-4-5.



Valore nuda proprietà per 2/3 = € 131.383,81 +

Valore piena proprietà per 1/3 = € 77.284,59 =

Prezzo base d'asta del Lotto 1 € 208.668,40

Lotto 2 - immobile in Vigolo contraddistinto al Catasto Terreni al foglio 9, particella 2025.

Valore nuda proprietà per 1/3 = € 4.636,04 +

Valore piena proprietà per 2/3 = € 10.908,33 =

Prezzo base d'asta del Lotto 2 € 15.544,37

3. CONCLUSIONI

In risposta alle disposizioni del G.E. Dott. Luca Verzeni, espresse nel corso dell'Udienza in data 08/07/2025, il c.t.u. ritiene, con quanto sopraesposto, di aver ottemperato alla richiesta formulata e compiutamente assolto all'incarico ricevuto, pertanto il Consulente Tecnico d'Ufficio resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per eventuali chiarimenti.

Bergamo, lì 18/07/2025

IL C.T.U.

Arch. Paolo Santus



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 635/2020

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus
Codice fiscale: SNTPLA55P18E704Z
Studio in: VIA CARDUCCI 308 - 24127 BERGAMO
Telefono: 035253128

Email: paolosantus@libero.it
Pec: paolo.santus@archiworldpec.it



1. INCARICO C.T.U.

Nel corso dell'Udienza del 30/05/2023 il Giudice Dott. Bruno Conca ha nominato il Consulente Tecnico d'Ufficio, Arch. Paolo Santus residente a Bergamo in Via Carducci 308, per l'integrazione di perizia relativa ai chiarimenti richiesti dal precedente:

1) *Inviti il CTU a confermare che il valore di cui alla perizia relativamente ai lotti 1 e 2 corrisponda al valore di diritto e quota intestati alla debitrice esecutata e quindi:*

- ***quanto al lotto 1 il valore della quota di 2/3 di nuda proprietà e 1/3 di proprietà;***
- ***quanto al lotto 2 il valore della quota di 1/3 di nuda proprietà e 2/3 di proprietà.***

2) *Disponga per la vendita dei lotti 1 e 2 al prezzo che verrà specificato dal CTU.*

XXX

2. INTEGRAZIONE PERIZIA

PUNTO 1)

Gli immobili di cui al Lotto 1 e Lotto 2 fanno parte delle proprietà oggetto di perizia estimativa di cui all'Esecuzione immobiliare n. 635/2020.

Il lotto 1 corrisponde ad un'abitazione più pertinenze site in Comune di Vigolo Via degli Alpini n.24, gli immobili sono così identificati al Catasto Fabbricati:

- Corpo A abitazione - foglio 12, particella 1994, subalterno 2, categoria A/3;
- Corpo B locale deposito adibito a taverna - foglio 12, particella



1994, subalterno 3, categoria C/2;

- Corpo C autorimessa - foglio 12, particella 1994, subalterno 4, categoria C/6;
- Corpo D posto auto coperto - foglio 12, particella 1994, subalterno 5, categoria C/6.

Il lotto 2 corrisponde ad un terreno adibito a vigneto sito in Comune di Vigolo Via degli Alpini, l'immobile è così identificato al Catasto Terreni:

- foglio 9, particella 2025, classe 2, superficie catastale mq. 275.

Valore di diritto e quota lotto 1

Nell'Atto di Donazione e Divisione in data 20/07/2018 Notaio

..... te rep. 1413 (all. A), gli immobili di cui al Lotto 1, contraddistinti al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1994, subalterni 2-3-4-5, venivano assegnati alla debitrice esecutata

con le seguenti quote:

- diritto di nuda proprietà per 2/3;
- diritto di piena proprietà per 1/3.

Tali quote sono confermate nella "Visura attuale per immobile" (all. B).

Valore di diritto e quota lotto 2

Nell'Atto di Donazione e Divisione in data 20/07/2018 Notaio

..... rep. 1413 (all. A), l'immobile di cui al Lotto 2, contraddistinto al Catasto Terreni al foglio 9, particella 2025, veniva assegnato alla debitrice esecutata con le seguenti quote:

- diritto di nuda proprietà per 1/3;
- diritto di piena proprietà per 2/3.

In questo caso va evidenziata l'anomalia riscontrata nella visura catastale in atti, "Visura attuale per immobile" (all. C), che riporta in modo errato le



quote spettanti alla debitrice esecutata che risultano
essere:

- diritto di nuda proprietà per 1/2;
- diritto di piena proprietà per 1/2.

Ciò è dovuto all'errato recepimento nel data base informatico della nota di trascrizione dell'atto sopra citato.

Dopo un confronto con il Notaio è stato evidenziato ed individuato l'errore e lo stesso Notaio procederà ad effettuare la correzione come indicato nella comunicazione trasmessa in data 21/07/2023 dove si dichiara che " *Sarà nostra premura avviare l'istanza di correzione. Appena sarà evasa Le invieremo la visura aggiornata* " (all. D). Come anticipato, l'errore è una semplice anomalia tecnica del Sistema informatico che aggiorna i dati Catastali contestualmente alla Nota di Trascrizione e può capitare che si sovrappongano le quote di proprietà preesistenti con le nuove.

Per questo motivo si conferma quanto indicato nell'Atto di Donazione e Divisione stipulato dal Notaio in data 20/07/2018 rep. 1413 che indica le seguenti quote:

- diritto di nuda proprietà per 1/3;
- diritto di piena proprietà per 2/3.

PUNTO 2)

Appurata la natura tecnica e non sostanziale dell'errore relativo al diritto e quota riportato nelle Visure catastali si conferma il diritto e quota dichiarato nella perizia di cui all'Esecuzione immobiliare n.635/2020 depositata a firma dell'ing. Carlo Carsana.

Riguardo alle valutazioni, pur mantenendo il valore di stima espresso



dall'ing. Carsana in perizia, vanno fatte due importanti considerazioni in quanto il valore di diritto e quota espresso in perizia, riduzione dell'8% per il lotto 1 e del 4% per il lotto 2 non corrisponde alla percentuale delle quote intestate alla debitrice esecutata

Inoltre il "Prezzo base d'asta" indicato in perizia al punto 12.5 non tiene conto di tali riduzioni, peraltro errate, precedentemente indicate dall'ing. Carsana nel "Valore diritto e quota", ma conferma il "Valore intero medio ponderale".

Tenuto conto delle precedenti precisazioni si può così indicare il prezzo di vendita dei lotti.

Lotto 1

Prezzo base d'asta del lotto indicato in perizia = € 231.853,79

Quote intestate alla debitrice esecutata

- diritto di nuda proprietà per 2/3;
- diritto di piena proprietà per 1/3.

Calcolo valore nuda proprietà per 2/3:

- € 231.853,79 x 2/3 = € 154.569,19

Tabella di calcolo per la nuda proprietà:

- età anagrafica d' = valore del 15%

Valore nuda proprietà per 2/3: € 154.569,19 x 15% = € 23.185,37

Calcolo valore piena proprietà per 1/3:

Valore piena proprietà per 1/3: € 231.853,79 x 1/3 = € 77.284,59

Lotto 2

Prezzo base d'asta del lotto indicato in perizia = € 16.362,50

Quote intestate alla debitrice esecutata



- diritto di nuda proprietà per 1/3;
- diritto di piena proprietà per 2/3.

Calcolo valore nuda proprietà per 1/3:

- € 16.362,50 x 1/3 = € 5.454,16

Tabella di calcolo per la nuda proprietà:

- età anagrafica di = valore del 15%

Valore nuda proprietà per 1/3: € 5.454,16 x 15% = € 818,12

Calcolo valore piena proprietà per 2/3:

Valore piena proprietà per 2/3: € 16.362,50 x 2/3 = € 10.908,33

RIEPILOGO

Lotto 1 - immobili in Vigolo contraddistinti al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 1994, subalterni 2-3-4-5.

Valore nuda proprietà per 2/3 = € 23.185,37 +

Valore piena proprietà per 1/3 = € 77.284,59 =

Prezzo base d'asta del Lotto 1 € 100.469,96

Lotto 2 - immobile in Vigolo contraddistinto al Catasto Terreni al foglio 9, particella 2025.

Valore nuda proprietà per 1/3 = € 818,12 +

Valore piena proprietà per 2/3 = € 10.908,33 =

Prezzo base d'asta del Lotto 2 € 11.726,45

3. CONCLUSIONI

In risposta alle disposizioni del Giudice Dott. Bruno Conca, espresse nel



corso dell'Udienza del 30/05/2023, il c.t.u. ritiene, con quanto sopraesposto, di aver ottemperato alla richiesta formulata e compiutamente assolto all'incarico ricevuto, pertanto il Consulente Tecnico d'Ufficio resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per eventuali chiarimenti.

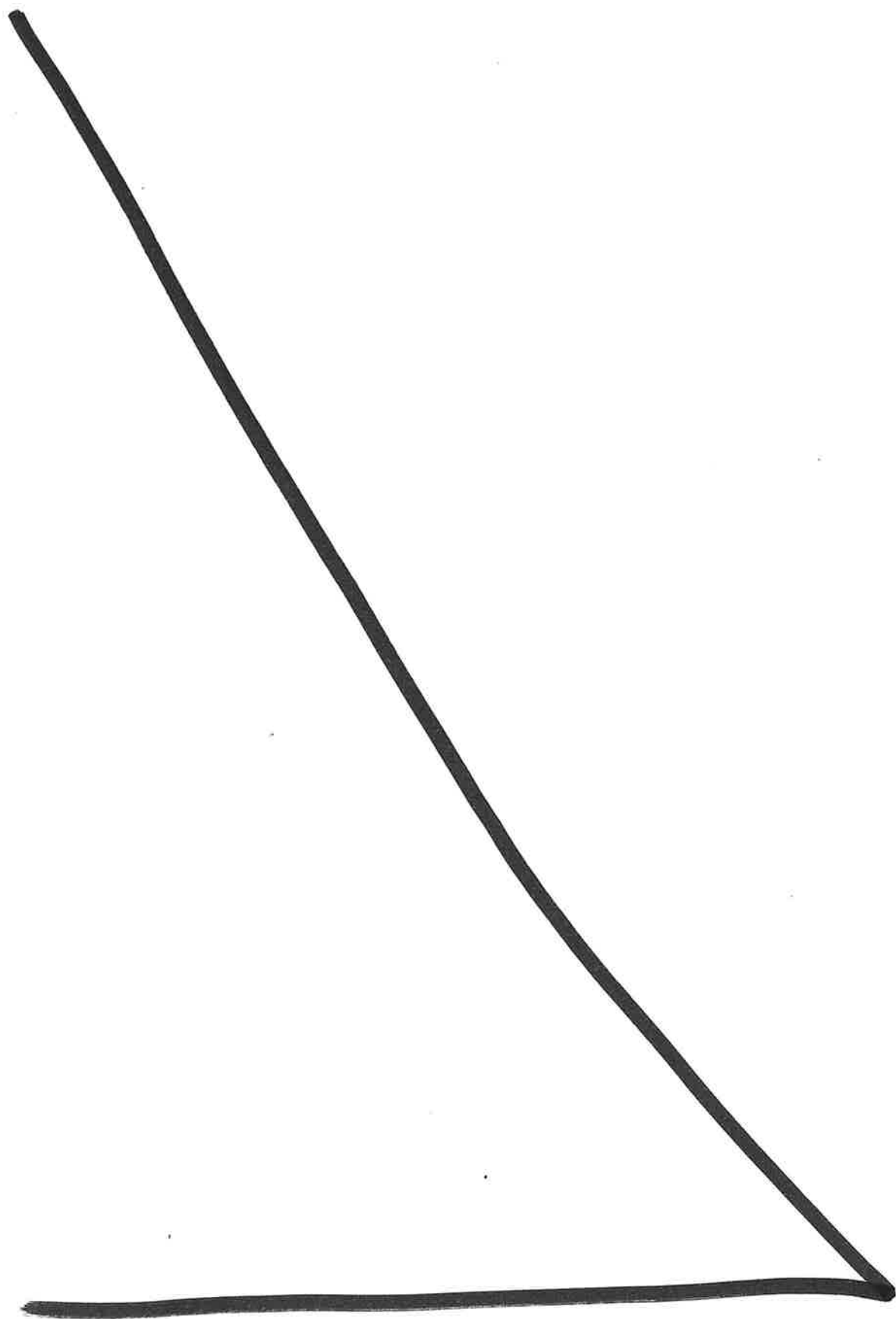
Bergamo, lì 28/07/2023

IL C.T.U.

Elenco allegati:

- all. A – Atto donazione e divisione*
- all. B – Visure immobili Lotto 1*
- all. C – Visura immobile Lotto 2*
- all. D – Comunicazione Notaio*





Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 635/2020

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: ing. Carlo Carsana
Codice fiscale: CRSCRL61B24A794N
Studio in: Via Legionari in Polonia 16 - 24128 Bergamo
Email: ingcarsana@icloud.com
Pec: carlo.carsana@ingpec.eu



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

Beni in Vigolo (BG)
Località/Frazione
Via degli Alpini, 24

INDICE

Lotto: 001 - compendio immobiliare costituito da abitazione, deposito, autorimesse e parti comuni.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	7
Corpo: A	7
Corpo: B	7
Corpo: C	8
Corpo: D	8
2. DESCRIZIONE	9
DESCRIZIONE GENERALE	9
Corpo: A	9
Corpo: B	12
Corpo: C	15
Corpo: D	16
3. PRATICHE EDILIZIE	19
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	23
Corpo: A	23
Corpo: B	23
Corpo: C	23
Corpo: D	24
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	24
Corpo: A	24
Corpo: B	25
Corpo: C	25
Corpo: D	26
5. CONFORMITÀ CATASTALE	26
Corpo: A	26
Corpo: B	26
Corpo: C	27
Corpo: D	27
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	27
Corpo: A	28



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

Corpo: B.....	28
Corpo: C.....	29
Corpo: D.....	29
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	30
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	31
Corpo: A.....	31
Corpo: B.....	31
Corpo: C.....	31
Corpo: D.....	31
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	33
Corpo: A.....	33
Corpo: B.....	34
Corpo: C.....	34
Corpo: D.....	35
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	36
11. STATO DI POSSESSO.....	36
Corpo: A.....	36
Corpo: B.....	36
Corpo: C.....	37
Corpo: D.....	37
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	38
Criterio di stima.....	38
Fonti d'informazione.....	39
Valutazione corpi.....	39
Adeguamenti e correzioni della stima.....	41
Prezzo base d'asta del lotto.....	42
Regime fiscale della vendita.....	42

Lotto: 002 - Terreno in centro urbano, in fregio alla strada comunale, adibito a vigneto

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in Paratico (BS)
Località/Frazione
Via Elsa Morante, n.7

INDICE

Lotto: 003 - Appartamento e box

Pag. 4
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-11-2022 alle 10:10

Creditore Procedente

Esecutato:

Creditore Intervento

Legale Creditore Intervento: Avv.

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: ing. Carlo Carsana

Data nomina: 16-04-2021

Data giuramento: 23-04-2021

Data sopralluogo: 06-05-2021

Cronologia operazioni peritali:



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.



Beni in Vigolo (BG)
Via degli Alpini, 24

Lotto: 001 - compendio immobiliare costituito da abitazione, deposito, autorimesse e parti comuni.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via degli Alpini, 24

Note: Abitazione, catastalmente censita di tipo economico, sviluppata su due livelli di cui uno fuori terra ed uno parzialmente interrato. Alla stessa si accede da corte comune (sub 1) non oggetto di esecuzione.

Quota e tipologia del diritto

2/3 di ☒ Nuda proprietà

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

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: codice fiscal la

proprietà per 2/3 e

Proprietà per 1/3 e codice fiscale

Usufrutto per 4/6., foglio 12, particella 1994, subalterno 2, scheda catastale Non depositata dal creditore procedente, indirizzo Via degli Alpini, 24, piano T-S1, comune Vigolo, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 118, rendita € € 296,96

Derivante da: 1. Atto del 20/07/2018 Pubblico ufficiale

(BG) Repertorio n. 1413 registrato in data - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n.

28956.2/2018 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 07/08/2018; 2. Atto del 20/07/2018 Pubblico ufficiale

(BG) Repertorio n. 1413 registrato in data - DONAZIONE

ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 28955.2/2018 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 07/08/2018

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono noti i millesimi di proprietà attribuiti al BCNC SUB1

Confini: Piano Rialzato: da nord in senso orario: strada comunale, mappale 292, vuoto su mappale 1994 sub1, mappale 1993; Piano seminterrato: terrapieno sui due lati, cortile comune mappale 1994 sub1, mappale 1994 sub 3

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

L'atto di pignoramento specifica foglio, mappale, subalterno, categoria, consistenza, Comune ed indirizzo.

L'atto di pignoramento non specifica il piano, la classe, la superficie e la rendita.

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via degli Alpini, 24

Note: ampio locale adibito a taverna, con accesso da corte comune non oggetto di esecuzione. Il bene risulta catastalmente censito in categoria C/2 (magazzino), pur con cucina e ripostiglio adibito a dispensa.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

Quota e tipologia del diritto

 $\frac{1}{3}g$

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

2/3 (

Cod. Fiscale

Residenz

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

proprietà p

Proprieta' per 1/3.

Usufrutto per 4/6., foglio 12, particella 1994, subalterno 3, scheda catastale Non prodotta dal creditore procedente, indirizzo Via degli Alpini, 24, piano S1, comune Vigolo, categoria C/2, superficie 51

Confini: Da nord fin senso orario: terrapieno, terrapieno e sub 2, corte comune, sub 4

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

SI

Identificativo corpo: C.

Garage o autorimessa [G] sito in Via degli Alpini, 24

Note: Autorimessa coperta con accesso da corte comune (sub 1) non oggetto di esecuzione

Quota e tipologia del diritto

 $\frac{1}{3}$

Cod. Fiscale:

Residenza

Quota e tipologia del diritto

2/3 d.

la proprietà

Cod. Fiscale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 1994, subalterno 4, comune Vigolo, categoria C/6, superficie 42

Identificativo corpo: D.

Posto auto [PA] sito in Via degli Alpini, 24

Note: Posto auto coperto, sito al piano interrato e con accesso da corte comune non oggetto di esecuzione

Quota e tipologia del diritto

1/3 d.

la proprietà

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

2/3 di'

luda proprietà

Cod. Fiscale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 1994, subalterno 5, comune Vigolo, categoria C/6, superficie 35

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

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

L'atto di pignoramento specifica foglio, mappale, subalterno, categoria, consistenza, Comune ed indirizzo.

L'atto di pignoramento non specifica il piano, la classe, la superficie e la rendita.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** centrale 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.**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** Uffici Comunali (Buona), Parcheggio pubblico (Discreta)**Caratteristiche zone limitrofe:** di interesse paesistico**Importanti centri limitrofi:** nessuno.**Attrazioni paesaggistiche:** lago Sebino, colle del Giogo.**Attrazioni storiche:** chiesetta sul Colle del Giogo (m 811 s.l.m., sec.XVI-XVII).**Principali collegamenti pubblici:** Autobus Linea C40a Bergamo-Tavernola_Vigolo-Parzan 100 m**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE****Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A**

Abitazione, catastalmente censita in categoria A3, sviluppata su due livelli con accesso da corte comune non oggetto di esecuzione (sub 1) posta al piano primo sottostrada (civico 24 di Via Alpini).

Al piano S1 locale uso bagno con doccia e locale centrale termica, oltre a disimpegno/lavanderia.

Con scala esterna si accede al piano terra, circondato da corte da due lati, terrazza e balcone sugli altri due.

La porta d'ingresso immette direttamente nell'ampio soggiorno, aperto sulla cucina; un disimpegno conduce alla zona notte con camera padronale e seconda camera, ora suddivisa in due vani, oltre ad ampio bagno.

Superficie complessiva di circa mq **320,65**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.d.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: buono**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone Riferito limitatamente a: Il cancello si trova sul Sub 1, BCNC
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole portoghesi coibentazione: non rilevata condizioni: a vista: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrellone tipo gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: terrazza
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: balcone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle in pietra condizioni: buone Riferito limitatamente a: pavimentazione Sub 1, BCNC
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle ceramica esagonali, effetto "cotto" condizioni: buone Riferito limitatamente a: soggiorno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: cucina
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle ceramica esagonali, effetto condizioni: buone Riferito limitatamente a: disimpegno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet posa diagonale condizioni: buone Riferito limitatamente a: camera padronale
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet posa diagonale condizioni: buone Riferito limitatamente a: camera
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet listello lungo condizioni: buone Riferito limitatamente a: camera-studio
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: lavanderia all'interrato
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno e lavanderia
<i>Plafoni</i>	materiale: intonacati a civile condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: lapideo condizioni: buone Riferito limitatamente a: scala di accesso da corte comune

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1977
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Potenza nominale</i>	32 kW (indicativamente)



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

Epoca di realizzazione/adeguamento	1990 (indicativamente)
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	vi è un condizionatore tipo split
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Sub2_3_4_5_Foto_1



Sub2_foto_2



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020



Sub2_foto_3



Sub2_foto_4



Sub2_foto_5

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo B

ampio locale adibito a taverna con cucina e ripostiglio adibito a dispensa, con accesso da corte comune (sub 1) non oggetto di esecuzione.

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 43; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: presuntivamente buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non rilevata rivestimento: pietra condizioni: buone
Plafoni	materiale: decorati con travi a vista condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: pareti interne materiale: pietra condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: presuntivamente buone conformità: certificato non reperito presso U.T. comunale
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: presuntivamente tubi in rame condizioni: presuntivamente buone conformità: certificato non reperito presso U.T. comunale
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: presumibilmente tubi in metallo condizioni: presuntivamente buone conformità: certificato non reperito presso U.T. comunale

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Potenza nominale	26kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Allegato APE 16030-000069/12
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO



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



Sub3_foto_3



Sub3_foto_1



Sub3_foto_2

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al corpo C



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

Autorimessa coperta con accesso da corte comune (sub 1) non oggetto di esecuzione

Superficie complessiva di circa mq **43,00**

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: --;

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: presuntivamente buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: serranda materiale: metallo verniciato accessori: nessuno condizioni: discrete
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: presuntivamente buone conformità: certificato non reperito presso U.T. comunale

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Potenza nominale	26kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Allegato APE 16030-000069/12
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020



Foto1_SUB_4



Foto2_Sub_4



Foto3_Sub_4

Descrizione: Posto auto [PA] di cui al corpo D

Posto auto coperto posto al piano interrato, pertinenza dell'abitazione identificata al sub 2, con accesso da corte comune non oggetto di esecuzione ed identificata al sub 1

Il posto auto risulta privo di basculante di accesso

Sul lato nord si apre un vano di 2 m di profondità e 5m di larghezza, cui si accede da una porta

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

E' posto al piano: S1



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,44

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone, tranne che per la cannetta lato nord, peraltro non legittimata.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: presuntivamente buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonacati a civile condizioni: discrete
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: presuntivamente buone conformità: certificato non reperito presso U.T. comunale

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1986
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020



Sub_5_foto_1



Sub_5_foto_2



Sub_5_foto_3





Sub5_particolare_cantinetta

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via degli Alpini, 24

Numero pratica: 21/1978 Reg. Costruzioni

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: prot. n. 986

Per lavori: costruzione di casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/07/1977 al n. di prot. 986

Rilascio in data 06/01/1978 al n. di prot. 986

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: in sede di accesso atti non è stata rinvenuta documentazione timbrata, firmata e protocollata attestante il rilascio dell'abitabilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via degli Alpini, 24

Numero pratica: 27/1992 Reg. Costruzioni

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n° 47)

Per lavori: cambio della sagoma e distribuzione interna locali (variante in sanatoria)

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/07/1993 al n. di prot. 1913

Rilascio in data 12/01/1994 al n. di prot. 1913

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via degli Alpini, 24

Numero pratica: 28 Reg. Costruzioni

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: con contributo

Per lavori: Trasformazione di porzione di scantinato in locale ad uso artigianale

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 15/11/1985 al n. di prot.

Rilascio in data 28/01/1986 al n. di prot. 1737

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via degli Alpini, 24



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

Numero pratica: 1/1993 (N. 7/1993 Reg. Costruzioni)

Intestazione

Tipo pratica: CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE

Per lavori: Formazione nuovo ingresso caronale e pedonale

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 03/02/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 16/02/1993 al n. di prot. 553

NOTE: L'ingresso caronale e pedonale immette sul sub 1, BCNC ai sub 2,3,4,5

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via degli Alpini, 24****Numero pratica: 33/82/80**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 19/09/1980 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via degli Alpini, 24****Numero pratica: 104/107/81**

Tipo pratica: Variante a concessione edilizia

Presentazione in data 27/11/1981 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via degli Alpini, 24****Numero pratica: 25/95**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 14/07/1995 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via degli Alpini, 24****Numero pratica: 41/96**

Tipo pratica: Variante a concessione edilizia

Presentazione in data 19/09/1996 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via degli Alpini, 24****Numero pratica: 6558**

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n° 47)

Presentazione in data 24/07/1993 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via degli Alpini, 24****Numero pratica: 49**

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n° 47)

Rilascio in data 07/07/2006 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via degli Alpini, 24****Numero pratica: 21/1978 Reg. Costruzioni**

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: prot. n. 986

Per lavori: costruzione di casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/07/1977 al n. di prot. 986

Rilascio in data 06/01/1978 al n. di prot. 986

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: in sede di accesso atti non è stata rinvenuta documentazione timbrata, firmata e protocollata attestante il



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

Tipo pratica: Variante a concessione edilizia
Presentazione in data 19/09/1996 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: C

Garage o autorimessa [G] sito in Via degli Alpini, 24
Numero pratica: 6558

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)
Presentazione in data 24/07/1993 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: C.

Garage o autorimessa [G] sito in Via degli Alpini, 24
Numero pratica: 49

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)
Rilascio in data 07/07/2006 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: C

Garage o autorimessa [G] sito in Via degli Alpini, 24
Numero pratica: 21/1978 Reg. Costruzioni

Intestazione _____
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: prot. n. 986
Per lavori: costruzione di casa di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/07/1977 al n. di prot. 986
Rilascio in data 06/01/1978 al n. di prot. 986
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: in sede di accesso atti non è stata rinvenuta documentazione timbrata, firmata e protocollata attestante il rilascio dell'abitabilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: C

Garage o autorimessa [G] sito in Via degli Alpini, 24
Numero pratica: 27/1992 Reg. Costruzioni

Intestazione _____
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)
Per lavori: cambio della sagoma e distribuzione interna locali (variante in sanatoria)
Oggetto: variante
Presentazione in data 24/07/1993 al n. di prot. 1913
Rilascio in data 12/01/1994 al n. di prot. 1913
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: C

Garage o autorimessa [G] sito in Via degli Alpini, 24
Numero pratica: 1/1993 (N. 7/1993 Reg. Costruzioni)

Intestazione: _____
Tipo pratica: CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE
Per lavori: Formazione nuovo ingresso caronale e pedonale
Oggetto: RISTRUTTURAZIONE
Presentazione in data 03/02/1993 al n. di prot.
Rilascio in data 16/02/1993 al n. di prot. 553
NOTE: L'ingresso caronale e pedonale immette sul sub 1, BCNC ai sub 2,3,4,5
Dati precedenti relativi ai corpi: C

Posto auto [PA] sito in Via degli Alpini, 24
Numero pratica: 4/86 (n. 29/85 Reg. Costruzioni)

Intestazione: _____
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: N.29 Reg. Costruzioni e n.1694 Prot. Gen.
Per lavori: costruzione box auto



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/11/1985 al n. di prot.

Rilascio in data 24/01/1986 al n. di prot. 1694

Abitabilità/agibilità in data 10/08/1987 al n. di prot. 29/95

NOTE: La agibilità richiama la domanda presentata in data 12/04/1987 per la C.E. n.11 in data 16-06-1984, prot. 999, concessione richiamata nella 4/86 del 24-01-1986 ma non reperita in sede di accesso agli atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Posto auto [PA] sito in Via degli Alpini, 24

Numero pratica: 27/1992 Rea. Costruzioni

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n° 47)

Per lavori: cambio della sagoma e distribuzione interna locali (variante in sanatoria)

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/07/1993 al n. di prot. 1913

Rilascio in data 12/01/1994 al n. di prot. 1913

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Posto auto [PA] sito in Via degli Alpini, 24

Numero pratica: 1/1993 (N. 7/1993 Reg. Costruzioni)

Intestazione

Tipo pratica: CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE

Per lavori: Formazione nuovo ingresso caronale e pedonale

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 03/02/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 16/02/1993 al n. di prot. 553

NOTE: L'ingresso caronale e pedonale immette sul sub 1, BCNC ai sub 2,3,4,5

Dati precedenti relativi ai corpi: D

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via degli Alpini, 24

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione studiolo e disimpegno mediante suddivisione della camera nord-ovest

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per opere interne

Descrizione delle opere da aggiornare: come sopra descritte

Oneri di regolarizzazione	
<i>predisposizione CILA in sanatoria</i>	€ 2.500,00
<i>Oneri deposito CILA in sanatoria</i>	€ 1.000,00
Totale oneri:	€ 3.500,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Le tavole relative all'ultimo titolo edilizio sono congruenti con l'ultima planimetria catastale

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via degli Alpini, 24

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Le tavole relative all'ultimo titolo edilizio sono congruenti con l'ultima planimetria catastale

Identificativo corpo: C.

Garage o autorimessa [G] sito in Via degli Alpini, 24



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Le tavole relative all'ultimo titolo edilizio sono congruenti con l'ultima planimetria catastale

Identificativo corpo: D.

Posto auto [PA] sito in Via degli Alpini, 24

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul lato nord si apre un vano di 2 m di profondità e 5m di larghezza, cui si accede da una porta collocata nel tavolato divisorio

Regolarizzabili mediante: chiusura del varco mediante muratura oppure mediante deposito CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: chiusura del varco con muratura e successiva intonacatura a civile

Oneri di regolarizzazione

chiusura varco	€ 1.200,00
CILA in sanatoria	€ 0,00
oneri sanatoria	€ 0,00
Totale oneri:	€ 1.200,00

Note: La chiusura del varco regolarità questa singola difformità edilizia, man non le rimanenti

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le tavole allegre alla concessione edilizia legittimano un'altezza interna di 2,50 m contro un'altezza interna rilevata di 3,44 m

Regolarizzabili mediante: deposito CILA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione

CILA in sanatoria	€ 1.500,00
Oneri CILA in sanatoria	€ 1.000,00
Stima sommaria congruaglio oneri urbanizzazione/costruzione	€ 600,00
Totale oneri:	€ 3.100,00

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le tavole allegre alla concessione edilizia indicano un pilastro in mezzera dell'architrave d'ingresso, pilastro non presente nei fatti.

Regolarizzabili mediante: deposito CILA in sanatoria

produzione deposito CILA in sanatoria	€ 0,00
Oneri CILA in sanatoria	€ 0,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'ultima planimetria catastale: non risulta congruente con le tavole relative all'ultimo titolo edilizio:

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via degli Alpini, 24

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 27.10.2010
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,25 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	8,50 ml



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

Volume massimo ammesso:	incremento massimo 10% del volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Vedi Art. 17 e segg. allegato

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

Identificativo corpo: B.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via degli Alpini, 24**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 27.10.2010
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,25 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	8,50 ml
Volume massimo ammesso:	incremento massimo 10% del volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Vedi Art. 17 e segg. allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: trattasi di magazzino

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per opere interne

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Identificativo corpo: C.**Garage o autorimessa [G] sito in Via degli Alpini, 24**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 27.10.2010
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,25 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	8,50 ml
Volume massimo ammesso:	incremento massimo 10% del volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Vedi Art. 17 e segg. allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

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

Identificativo corpo: D.**Posto auto [PA] sito in Via degli Alpini, 24**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 27.10.2010
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,25 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	8,50 ml
Volume massimo ammesso:	incremento massimo 10% del volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Vedi Art. 17 e segg. allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via degli Alpini, 24**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rimossi tavolati divisorii interni tra soggiorno e cucina al piano rialzato; diversa distribuzione degli spazi interni al piano rialzato e al piano interrato.

Regolarizzabili mediante: presentazione di n.1 nuova planimetria

Descrizione delle opere da aggiornare: in alternativa alla presentazione di nuova planimetria si può valutare il ripristino dello status quo ante

Oneri di regolarizzazione	
<i>presentazione di n. 1 nuova planimetria</i>	€ 2.800,00
<i>oneri catastali</i>	€ 50,00
Totale oneri:	€ 2.850,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: come da udienza del 21/12/21, trattasi di difformità "suscettibili di regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario, sol che nella perizia e nel conseguente avviso di vendita siano puntualmente indicati e sia quantificato il costo per la regolarizzazione nonché l'onere di provvedervi per l'aggiudicatario"

Identificativo corpo: B.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via degli Alpini, 24**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di vano dispensa nell'angolo nord-est mediante erezione di tavolato in muratura.

Regolarizzabili mediante: deposito di CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: demolizione tavolati

Oneri di regolarizzazione	
<i>demolizioni</i>	€ 800,00
<i>predispensione CILA in sanatoria</i>	€ 1.500,00
<i>Oneri deposito CILA in sanatoria</i>	€ 1.000,00
Totale oneri:	€ 3.300,00

Note: qualora l'acquirente intenda regolarizzare tutti i corpi congiuntamente con un unico provvedimento, gli oneri saranno da corrispondersi una volta sola



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Note: come da udienza del 21/12/21, trattasi di difformità "suscettibili di regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario, sol che nella perizia e nel conseguente avviso di vendita siano puntualmente indicati e sia quantificato il costo per la regolarizzazione nonché l'onere di provvedervi per l'aggiudicatario"

Identificativo corpo: C.

Garage o autorimessa [G] sito in Via degli Alpini, 24

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

Identificativo corpo: D.

Posto auto [PA] sito in Via degli Alpini, 24

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni mediante realizzazione di nuovo vano sul lato nord: il vano non risulta legittimato dai titoli edilizi rinvenuti in sede di accesso atti

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria catastale, previa legittimazione edilizia

Descrizione delle opere da aggiornare: inserire in planimetria tavolato divisorio eretto a delimitare piccolo vano verso nord

Oneri di regolarizzazione	
presentazione nuova planimetria catastale	€ 1.250,00
oneri presentazione	€ 50,00
Totale oneri:	€ 1.300,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezza interna indicata in planimetria non corrispondente né all'altezza rilevata Né all'altezza legittimata

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria catastale con indicazione altezza corretta, previa legittimazione edilizia

Descrizione delle opere da aggiornare: rettifica altezza in planimetria

presentazione nuova planimetria catastale	€ 0,00
oneri catastali	€ 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Come da udienza del 21/12/21, trattasi di difformità "suscettibili di regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario, sol che nella perizia e nel conseguente avviso di vendita siano puntualmente indicati e sia quantificato il costo per la regolarizzazione nonché l'onere di provvedervi per l'aggiudicatario"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario

di compravendita - a rogito
data 05/01/1977, ai nn. 214/171.

Titolare/Proprietario:

compravendita - a rogito
05/01/1977, ai nn. 214/171.

Titolare/Proprietario

05/04/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI CLUSONE, in data 05/04/2018, ai nn. 210/9990/18; trascritto a BERGAMO, in data 21/08/2018, ai nn. 42786/29828.

Note: NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di

Titolare/Proprietario:

forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI CLUSONE, in data 05/04/2018, ai nn. 210/9990/18; trascritto a BERGAMO, in

Pag. 27

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

data 21/08/2018, ai nn. 42786/29828.

Note: NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di

Titolare/Proprietario _____ al 05/04/2018 al 20/07/2018. In forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI CLUSONE, in data 05/04/2018, ai nn. 210/9990/18; trascritto a BERGAMO, in data 21/08/2018, ai nn. 42786/29828.

Note: NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di

Titolare/Proprietario _____ oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di DONAZIONE - a rogito di _____ data 20/07/2018, ai nn. 1413/1100; trascritto a BERGAMO, in data 07/08/2018, ai nn. 41361/28955.

Note

riserva il diritto di usufrutto vitalizio in ragione di 4/6 dell'intero.

Titolare/Proprietario _____ oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di _____ data 20/07/2018, ai nn. 1413/1100; trascritto a BERGAMO, in data 07/08/2018, ai nn. 41362/28956.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO: Non risulta accettazione espressa/tacita in morte di: _____

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario _____ **proprietario/i ante ventennio al 05/04/2018.** In forza di atto di compravendita - a rogito di _____ data 09/12/1976, ai nn. 25276/8588; trascritto a BERGAMO, in data 05/01/1977, ai nn. 214/171.

Titolare/Proprietario _____ **proprietario/i ante ventennio al 20/07/2018.** In forza di atto di compravendita - a rogito di _____ n data 09/12/1976, ai nn. 25276/8588; trascritto a BERGAMO, in data 05/01/1977, ai nn. 214/171.

Titolare/Proprietario _____ oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI CLUSONE, in data 05/04/2018, ai nn. 210/9990/18; trascritto a BERGAMO, in data 21/08/2018, ai nn. 42786/29828.

Note: NON risulta accettazione espressa/tacita in morte

Titolare/Proprietario _____ 20/07/2018. In forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI CLUSONE, in data 05/04/2018, ai nn. 210/9990/18; trascritto a BERGAMO, in data 21/08/2018, ai nn. 42786/29828.

Note: NON risulta accettazione espressa/tacita in

Titolare/Proprietario _____ 20/07/2018. In forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI CLUSONE, in data 05/04/2018, ai nn. 210/9990/18; trascritto a BERGAMO, in data 21/08/2018, ai nn. 42786/29828.

Note: NON risulta accettazione espressa/tacita in morte

Titolare/Proprietario _____ oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di DONAZIONE - a rogito di _____ data 20/07/2018, ai nn. 1413/1100; trascritto a BERGAMO, in data 07/08/2018, ai nn. 41361/28955.

Note

riserva il diritto di usufrutto vitalizio in ragione di 4/6 dell'intero.

Titolare/Proprietario _____ oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di _____ data 20/07/2018, ai nn. 1413/1100; trascritto a BERGAMO, in data 07/08/2018, ai nn. 41362/28956.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario _____ **proprietario/i ante ventennio al 05/04/2018.** In forza di atto di compravendita - a rogito di _____ data 09/12/1976, ai nn. 25276/8588; trascritto a BERGAMO, in data 05/01/1977, ai nn. 214/171.

Titolare/Proprietario _____ **proprietario/i ante ventennio al 20/07/2018.** In forza di atto di compravendita - a rogito di _____ data 09/12/1976, ai nn. 25276/8588; trascritto a BERGAMO, in data 05/01/1977, ai nn. 214/171.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

Titolare/Proprietario: _____ oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI CLUSONE, in data 05/04/2018, ai nn. 210/9990/18; trascritto a BERGAMO, in data 21/08/2018, ai nn. 42786/29828.

Note: NON risulta accettazione espressa/tacita in morte

Titolare/Proprietario: _____ in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI CLUSONE, in data 05/04/2018, ai nn. 210/9990/18; trascritto a BERGAMO, in data 21/08/2018, ai nn. 42786/29828.

Note: NON risulta accettazione espressa/tacita in morte

Titolare/Proprietario: _____ 05/04/2018 al 20/07/2018. In forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI CLUSONE, in data 05/04/2018, ai nn. 210/9990/18; trascritto a BERGAMO, in data 21/08/2018, ai nn. 42786/29828.

Note: NON risulta accettazione espressa/tacita in morte

Titolare/Proprietario: _____ oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di DONAZIONE - a rogito di _____, in data 20/07/2018, ai nn. 1413/1100; trascritto a BERGAMO, in data 07/08/2018, ai nn. 41361/28955.

Note: La _____ il diritto di usufrutto vitalizio in ragione di 4/6 dell'intero.

Titolare/Proprietario: _____ oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di _____, in data 20/07/2018, ai nn. 1413/1100; trascritto a BERGAMO, in data 07/08/2018, ai nn. 41362/28956.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario: _____ proprietario/i ante ventennio al 05/04/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di _____, in data 09/12/1976, ai nn. 25276/8588; trascritto a BERGAMO, in data 05/01/1977, ai nn. 214/171.

Titolare/Proprietario: _____ proprietario/i ante ventennio al 20/07/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di _____, in data 09/12/1976, ai nn. 25276/8588; trascritto a BERGAMO, in data 05/01/1977, ai nn. 214/171.

Titolare/Proprietario: _____ oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI CLUSONE, in data 05/04/2018, ai nn. 210/9990/18; trascritto a BERGAMO, in data 21/08/2018, ai nn. 42786/29828.

Note: NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di _____

Titolare/Proprietario: _____ 20/07/2018. In forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI CLUSONE, in data 05/04/2018, ai nn. 210/9990/18; trascritto a BERGAMO, in data 21/08/2018, ai nn. 42786/29828.

Note: NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di _____

Titolare/Proprietario: _____ 05/04/2018 al 20/07/2018. In forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI CLUSONE, in data 05/04/2018, ai nn. 210/9990/18; trascritto a BERGAMO, in data 21/08/2018, ai nn. 42786/29828.

Note: NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di _____

Titolare/Proprietario: _____ (attuale/i proprietario/i). In forza di DONAZIONE - a rogito di _____, in data 20/07/2018, ai nn. 1413/1100; trascritto a BERGAMO, in data 07/08/2018, ai nn. 41361/28955.

Note: _____ il diritto di usufrutto vitalizio in ragione di 4/6 dell'intero.

Titolare/Proprietario: _____ oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di _____, in data 20/07/2018, ai nn. 1413/1100; trascritto a BERGAMO, in data 07/08/2018, ai nn. 41362/28956.

Dati precedenti relativi ai corpi: D



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ in socio unico e per essa
con socio.

Importo ipoteca: € 238000; Importo capitale: € 119000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____
unico con _____

iscritto a BERGAMO in data _____

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____
rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data _____
01/04/2019 ai nn. _____

dat. _____

derivante da _____

iscritto/trascritto _____

data _____

A _____

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____

ante da _____

23/01/2021 ai nn. 6846 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/02/2021 ai nn.

8121/5563.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____
rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 27/03/2019 a _____
01/04/2019 ai nn. 16128/2388; Importo ipoteca: € 336113,80; Importo capitale: € 330649,80.

derivante da: decreto ingiuntivo: A _____

iscritto/trascritto a BERGAMO in data _____

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____
TRIBUNALE DI BERGAMO in data _____
8121/5563.

derivante da: PRECETTO: A rogito di _____

iscritto/trascritto _____

12/02/2021 ai nn. _____

Dati precedenti relativi ai corpi: B**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____
rogito di _____
01/04/2019; Importo ipoteca: € 336113,80; Importo capitale: € 330649,80.

derivante da: _____

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____
TRIBUNALE DI BERGAMO in data 23/01/2021 ai nn. 6846 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/02/2021 ai nn.
8121/5563.

derivante da: PRECETTO: A rogito di _____

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____
con socio _____



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

10/09/2015 ai nn. 8188/5282: Importo ipoteca: € 238000; Importo capitale: € 119000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

ante da _____ jito di _____
data 04/05/2020

Dati precedenti relativi ai corpi: C**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore c
ronito di TRIBUNALE DI BERGAMO in d.

a: decreto ingiuntivo: A

trascritto a Bergamo in data

o ipoteca: € 336113,80; Importo capitale: € 330649,80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

TRIRI INDI F DI BERGAMO in d

ante da: PRECETTO; A rogito di
itto/trascritto a BERGAMO in data:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore d'

Derivante da: mutuo fondiario: A rogito d

data

10/09/2015 ai nn. 8188/5282: Importo ipoteca: € 238000; Importo capitale: € 119000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore u

trascritto a BERGAMO II

Dati precedenti relativi ai corpi: D**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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vigolo (BG), Via degli Alpini, 24

n.a.

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vigolo (BG), Via degli Alpini, 24

n.a.

Identificativo corpo: C

Garage o autorimessa [G] sito in Vigolo (BG), Via degli Alpini, 24

n.a.

Identificativo corpo: D

Posto auto [PA] sito in Vigolo (BG), Via degli Alpini, 24

n.a.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vigolo (BG), Via degli Alpini, 24

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: —

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

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): —

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO —

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: —

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da indagine esperita presso il CEER l'unità immobiliare risulta sprovvista di APE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: n.a.

Avvertenze ulteriori: non noti allo stato

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vigolo (BG), Via degli Alpini, 24

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: —

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

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): —

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO —

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: —

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da indagine esperita presso il CEER l'unità immobiliare risulta sprovvista di APE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: n.a.

Avvertenze ulteriori: non noti allo stato

Identificativo corpo: C

Garage o autorimessa [G] sito in Vigolo (BG), Via degli Alpini, 24

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: —

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

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): —

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO —

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: —

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non soggetto in quanto catastalmente censito in categoria C/6

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: n.a.

Avvertenze ulteriori: non noti allo stato

Identificativo corpo: D

Posto auto [PA] sito in Vigolo (BG), Via degli Alpini, 24

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: —

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

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): —

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: —

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non soggetto in quanto catastalmente censito in categoria C/6

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: n.a.

Avvertenze ulteriori: non noti allo stato



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	107,65	1,00	107,65
terrazza	sup lorda di pavimento	48,00	0,25	12,00
balcone	sup lorda di pavimento	16,00	0,33	5,28
collegamenti verticali	sup lorda di pavimento	14,00	0,10	1,40
corte	sup lorda di pavimento	60,00	0,10	6,00
giardino	sup lorda di pavimento	75,00	0,10	7,50
		320,65		139,83

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2021

Zona: B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 690

Accessori:

A

1. lavanderia

Composto da lavanderia + bagno+ locale caldaia

Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq

Valore a corpo: € 9000

A

2. Corte comune di accesso ai luoghi

Identificato al n. Sub 1

Posto al piano S1

Composto da cortile

Sviluppa una superficie complessiva di 100 mq

Valore a corpo: € 4000

Note: Il valore a corpo dell'unità immobiliare viene stimato in complessivi € 20.000 dei quali viene attribuita una quota di



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

2/5 al sub 2 e di 1/5 ciascuno ai restanti subalterni.

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Sottotetto agibile	sup lorda di pavimento	55,00	0,50	27,50
		55,00		27,50

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2021

Zona: B1

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 820

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Accessori:

B

1. Corte comune di accesso ai luoghi

Identificato al n. Sub 1

Posto al piano S1

Composto da cortile

Sviluppa una superficie complessiva di 100 mq

Valore a corpo: € 2000

Note: Il valore a corpo dell'unità immobiliare viene stimato in complessivi € 20.000 dei quali viene attribuita una quota di 2/5 al sub 2 e di 1/5 ciascuno ai restanti subalterni.

Identificativo corpo: C

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa coperta	sup lorda di pavimento	43,00	0,50	21,50
		43,00		21,50

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%

Pag. 34

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2021

Zona: B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 820

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Accessori:

C

1. Corte comune di accesso ai luoghi

Identificato al n. Sub 1

Posto al piano S1

Composto da cortile

Sviluppa una superficie complessiva di 100 mq

Valore a corpo: € 2000

Note: Il valore a corpo dell'unità immobiliare viene stimato in complessivi € 20.000 dei quali viene attribuita una quota di 2/5 al sub 2 e di 1/5 ciascuno ai restanti subalterni.

Identificativo corpo: D

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	41,00	0,50	20,50
		41,00		20,50

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2021

Zona: B1

Tipo di destinazione: Residenziale



Valore di mercato max (€/mq): 540

Note: Il valore a corpo dell'unità immobiliare viene stimato in complessivi € 20.000 dei quali viene attribuita una quota di 2/5 al sub 2 e di 1/5 ciascuno ai restanti subalterni.

Journal of the American Academy of Child and Adolescent Psychiatry 45:10 (2006), pp 1293-1300



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

procedura. Inoltre, sempre per i medesimi immobili in Vigolo, nessuna titolarità risulta in capo alla debitrice. Non pare quindi trovare riscontro l'informazione riportata nelle relazioni del Custode agli atti in data 28/10/2021 e seguenti, "occupato da proprietario dell'immobile", in quanto nessun titolo, opponibile o meno, è stato prodotto a suffragio, neppure a seguito di esplicita richiesta scritta da parte dell'Esperto alla Stima, né sembra produrre qualche effetto osservare che, quanto, avendo quest'ultimo contratto matrimonio, producono due stati di famiglia distinti.

Note: La debitrice e proprietari degli atti risulta residente

mentre l'usufruttuaria risulta residente in. Si osserva dunque come nessuno dei due aventi titolo risulti residente negli immobili in Vigolo e oggetto di procedura. Inoltre, sempre per i medesimi immobili in Vigolo, nessuna titolarità risulta in capo alla debitrice. Non pare quindi trovare riscontro l'informazione riportata nelle relazioni del Custode agli atti in data 28/10/2021 e seguenti, "occupato da proprietario dell'immobile", in quanto nessun titolo, opponibile o meno, è stato prodotto a suffragio, neppure a seguito di esplicita richiesta scritta da parte dell'Esperto alla Stima, né sembra produrre qualche effetto osservare che, quanto, avendo quest'ultimo contratto matrimonio, producono due stati di famiglia distinti.

Identificativo corpo: C

Garage o autorimessa [G] sito in Vigolo (BG), Via degli Alpini, 24

Occupato da senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

La debitrice e proprietari degli atti risulta residente mentre l'usufruttuaria risulta residente. Si osserva dunque come nessuno dei due aventi titolo risulti residente negli immobili in Vigolo e oggetto di procedura. Inoltre, sempre per i medesimi immobili in Vigolo, nessuna titolarità risulta in capo alla debitrice. Non pare quindi trovare riscontro l'informazione riportata nelle relazioni del Custode agli atti in data 28/10/2021 e seguenti, "occupato da proprietario dell'immobile", in quanto nessun titolo, opponibile o meno, è stato prodotto a suffragio, neppure a seguito di esplicita richiesta scritta da parte dell'Esperto alla Stima, né sembra produrre qualche effetto osservare che, quanto, avendo quest'ultimo contratto matrimonio, producono due stati di famiglia distinti.

Note: La debitrice e proprietari degli atti risulta residente

mentre l'usufruttuaria risulta residente in 27/A. Si osserva dunque come nessuno dei due aventi titolo risulti residente negli immobili in Vigolo e oggetto di procedura. Inoltre, sempre per i medesimi immobili in Vigolo, nessuna titolarità risulta in capo alla debitrice. Non pare quindi trovare riscontro l'informazione riportata nelle relazioni del Custode agli atti in data 28/10/2021 e seguenti, "occupato da proprietario dell'immobile", e suo coniuge. In forza di titolo opponibile, in quanto nessun titolo, opponibile o meno, è stato prodotto a suffragio, neppure a seguito di esplicita richiesta scritta da parte dell'Esperto alla Stima, né sembra produrre qualche effetto osservare che, quanto, avendo quest'ultimo contratto matrimonio, producono due stati di famiglia distinti.

Identificativo corpo: D

Posto auto [PA] sito in Vigolo (BG), Via degli Alpini, 24

Occupato da senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

La debitrice e proprietari degli atti risulta residente mentre l'usufruttuaria risulta residente. Si osserva dunque come nessuno dei due aventi titolo risulti residente negli immobili in Vigolo e oggetto di procedura. Inoltre, sempre per i medesimi immobili in Vigolo, nessuna titolarità risulta in capo alla debitrice. Non pare quindi trovare riscontro l'informazione riportata nelle relazioni del Custode agli atti in data 28/10/2021 e seguenti, "occupato da proprietario dell'immobile", in quanto nessun titolo, opponibile o meno, è stato prodotto a suffragio, neppure a seguito di esplicita richiesta scritta da parte dell'Esperto alla Stima, né sembra produrre qualche effetto osservare che, avendo quest'ultimo contratto matrimonio,



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

producono due stati di famiglia distinti.

Note: La debitrice e proprietari

i atti risulta residente i

ntre l'usufruttuaria

, risulta residente

sserva dunque come nessuno dei due aventi titolo risulti residente negli immobili in Vigolo e oggetto di procedura. Inoltre, sempre per i medesimi immobili in Vigolo, nessuna titolarità risulta in capo alla debitrice

pare quindi trovare riscontro l'informazione riportata nelle relazioni del Custode agli atti in data 28/10/2021 e seguenti, "occupato da proprietario dell'immobiliare e suo coniuge In

forza di titolo opponibile", in quanto nessun titolo, opponibile o meno, è stato prodotto a suffragio, neppure a seguito di esecuzioni immobiliari. L'Espresso alla Stima, né sembra produrre qualche effetto osservare

ando quest'ultima contratto matrimonio,

producono due stati di famiglia distinti.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La presente valutazione è condotta in conformità agli standard fissati da IVS e le linee guide A.B.I.- International Valuation Standards - edizione 2017 e da RICS Valuation - Professional Standards ("Red Book") - edizione 2017. Lo scrivente Esperto Stimatore è Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 da TÜV Thüringen Italia con n.01-IT-6011700049 ed opera in qualità di Valutatore Indipendente esterno, così come definito dal Red Book e non si trova in condizioni di conflitto di interesse rispetto al Creditore, al Debitore, ad altri Soggetti coinvolti e/o intervenuti ed al bene oggetto di analisi.

La stima è stata condotta mediante indagine sulla situazione del mercato immobiliare nella zona interessata e a seguito di un opportuno sopralluogo interno ed esterno presso i beni. A supporto della valutazione è stata reperita opportuna documentazione tecnica presso gli uffici di competenza. Come previsto dall'incarico conferito, è stata verificata la titolarità della proprietà e la legittimità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di stima. Finalità della presente valutazione è la stima del Valore di Mercato della proprietà in oggetto, secondo gli IVS - International Valuation Standards - e secondo RICS Valuation - Professional Standards ("Red Book"); per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2017 n° IVS 104 Section 30; RICS Red Book 2017 n° VPS4 4.1). Nella stima della base di valore che soddisfa la ragione pratica è impiegato il Market Approach Method, nella letteratura estimativa italiana di riferimento denominato approccio sintetico comparativo. Detto approccio si basa sulla comparazione del bene in oggetto con attività (o passività) identiche o simili per le quali siano disponibili informazioni sui prezzi, ad esempio una comparazione con operazioni di mercato relative a un tipo di attività (o passività) identico, o sostanzialmente identico, entro un appropriato orizzonte temporale. Nota: la diffusione del Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione mondiale della sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un forte impatto sui mercati finanziari globali. Con le attuali condizioni dovute al COVID-19 ci si trova di fronte a una serie di circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio di stima immobiliare.

Le valutazioni vengono pertanto calibrate sulla base della "incertezza della valutazione materiale" secondo VPS 3 e VPGA 10 di RICS Red Book Global: di conseguenza, alla presente valutazione dovrebbe essere attribuito un livello più elevato di cautela rispetto a quanto normalmente accadrebbe.

Pertanto, l'anno 2021 si è chiuso con un bilancio positivo per il mercato immobiliare: con un ritorno del numero delle compravendite ai livelli pre-covid, ed a certificare l'andamento positivo del mercato immobiliare è l'Agenzia delle Entrate con le note trimestrali relative ai primi nove mesi dell'anno. Nel primo trimestre 2021 infatti, secondo la consueta analisi trimestrale dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI), le transazioni di abitazioni registrano un +38,6%, segnale di un mercato che ha voglia di riprendersi. Nel primo trimestre dell'anno 2021 sono state 45mila in più le abitazioni scambiate rispetto all'analogo trimestre del 2020, risultando così anche superiori a quelle del I trimestre del 2019 (quasi 24mila unità in più, pari a +17%).

Tendenza confermata anche nei trimestri successivi, con il secondo trimestre 2021 che fa registrare una crescita accentuata dei volumi di compravendita del settore residenziale: da aprile a giugno 2021 il volume di compravendite è aumentato del 73,4% rispetto al 2020, con un numero totale di scambi che tocca quota 201.492.

Nel terzo trimestre 2021 le transazioni sono cresciute del 21,9% rispetto allo stesso trimestre del 2020, con



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

un totale di oltre 172mila abitazioni compravendute, mentre rispetto al 2019 la crescita è del 25%. Nel primo trimestre del 2022 resta positivo il tasso di crescita delle compravendite del settore residenziale (+12%), con quasi 20mila transazioni in più rispetto allo stesso periodo del 2021, per un totale di oltre 181mila scambi. L'analisi dell'Osservatorio mostra alcune differenze tra i capoluoghi (+11,1% con 5.800 abitazioni compravendute in più) e i comuni minori, non capoluogo (+12,5% con 13.600 operazioni in più). L'incremento supera il 13%, rispetto al primo trimestre 2021, in tutte le aree geografiche del Paese, ad eccezione del Nord Est in cui la crescita si attesta al 6,5%, con dei picchi intorno al 16% in corrispondenza dei comuni minori del Centro e delle Isole. Per quanto riguarda le dimensioni delle unità immobiliari, la crescita più ampia interessa gli acquisti di abitazioni con superficie compresa tra 50 e 85 m² (+14,5%). Comunque, non conoscendo l'impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, cautelativamente si consiglia di tenere sotto controllo il valore del presente immobile con frequenti valutazioni, ipotizzando anche scenari di importanti flessioni negative del valore stimato, nel breve-medio periodo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Vigolo (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Immobiliare.it, Comunicati dell'Agenzia delle Entrate del Ministero dell'Economia e delle finanze;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1298,50.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso lavanderia, con annesso Corte comune di accesso ai luoghi**

Vigolo (BG), Via degli Alpini, 24

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 181.499,34.

Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), confrontato con l'offerta di mercato. Per la zona di riferimento B1/Centrale/CENTRO ABITATO, Microzona 1 le quotazioni OMI prevedono per le abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo parametri che variano da un minimo di 590 €/mq ad un massimo di 690 €/mq - (media 640 €/mq) (valori aggiornati al II semestre 2021).

L'indagine di mercato ha evidenziato una buona offerta di immobili simili nella zona di riferimento; i valori reperiti dagli annunci di vendita di unità residenziali simili rappresentano una richiesta compresa tra: 1.250 €/mq (Vigolo, unità immobiliare residenziale su due livelli, composta al primo piano da zona giorno e zona notte, con locale accessorio al piano terra. Zona giorno composta da soggiorno con camino funzionante e cucina separata, zona notte con tre camere matrimoniali e bagno finestrato con vasca.); 1.347 €/mq (Vigolo, località Cascina Bratta, in zona tranquilla, immersa nel verde e circondata da montagne e prati, appartamento al piano primo di una casa singola. Da una scala indipendente si giunge a un grazioso e vivibile balconcino, con accesso diretto alla cucina /soggiorno: attraverso un disimpegno si raggiungono le due camere ed il bagno);

media 1.298,50 €/mq

Si precisa che tali importi costituiscono un valore di offerta e non un prezzo di compravendite realmente effettuate, che sovente vengono decurtati di una opportuna percentuale di trattabilità, che tenga conto di un'eventuale maggiore offerta immobiliare rispetto alla domanda, ma non è questo il caso.

Stante quanto sopra espresso e considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del subject, tenuto conto delle condizioni di manutenzione complessive, si ritiene di utilizzare un controvalore cautelativo di 1298 €/mq, pari al valore medio di mercato e comunque superiore ai parametri OMI, in considerazione delle consistenze, della favorevole collocazione e del più che buono stato di manutenzione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
----------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	----------------------------------



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

Abitazione	107,65	€ 1.298,00	€ 139.729,70
terrazza	12,00	€ 1.298,00	€ 15.576,00
balcone	5,28	€ 1.298,00	€ 6.853,44
collegamenti verticali	1,40	€ 1.298,00	€ 1.817,20
corte	6,00	€ 1.298,00	€ 7.788,00
giardino	7,50	€ 1.298,00	€ 9.735,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 181.499,34
Valore corpo			€ 181.499,34
Valore accessori			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 194.499,34
Valore complessivo diritto e quota			€ 178.939,39

**B. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Corte comune di accesso ai luoghi
Vigolo (BG), Via degli Alpini, 24**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.695,00.

Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), confrontato con l'offerta di mercato. Per la zona di riferimento B1/Centrale/CENTRO ABITATO, Microzona 1 le quotazioni OMI prevedono per le abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo parametri che variano da un minimo di 590 €/mq ad un massimo di 690 €/mq - (media 640 €/mq) (valori aggiornati al II semestre 2021).

Stante quanto sopra espresso, ritenuto utilizzare per l'abitazione un controvalore cautelativo di 1298 €/mq, per le pertinenze, si sono adottati i consueti coefficienti di ragguaglio, ovvero 0,50 per magazzini e depositi.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sottotetto agibile	27,50	€ 1.298,00	€ 35.695,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.695,00

Valore corpo	€ 35.695,00
Valore accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 37.695,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 34.679,40

**C. Garage o autorimessa [G] con annesso Corte comune di accesso ai luoghi
Vigolo (BG), Via degli Alpini, 24**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.907,00.

Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), confrontato con l'offerta di mercato. Per la zona di riferimento B1/Centrale/CENTRO ABITATO, Microzona 1 le quotazioni OMI prevedono per le abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo parametri che variano da un minimo di 590 €/mq ad un massimo di 690 €/mq - (media 640 €/mq) (valori aggiornati al II semestre 2021).

Stante quanto sopra espresso, ritenuto utilizzare per l'abitazione un controvalore cautelativo di 1298 €/mq, per le pertinenze, si sono adottati i consueti coefficienti di ragguaglio, ovvero 0,50 per le autorimesse.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa coperta	21,50	€ 1.298,00	€ 27.907,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.907,00

Valore corpo	€ 27.907,00
Valore accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 29.907,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 27.514,44



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

**D. Posto auto [PA] con annesso Corte comune di accesso ai luoghi
Vigolo (BG), Via degli Alpini, 24**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.609,00.

Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), confrontato con l'offerta di mercato. Per la zona di riferimento B1/Centrale/CENTRO ABITATO, Microzona 1 le quotazioni OMI prevedono per le abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo parametri che variano da un minimo di 590 €/mq ad un massimo di 690 €/mq - (media 640 €/mq) (valori aggiornati al II semestre 2021). Stante quanto sopra espresso, ritenuto utilizzare per l'abitazione un controvalore cautelativo di 1298 €/mq, per le pertinenze, si sono adottati i consueti coefficienti di ragguaglio, ovvero 0,50 per le autorimesse.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	20,50	€ 1.298,00	€ 26.609,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.609,00
Valore corpo			€ 26.609,00
Valore accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 28.609,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.320,28

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso lavanderia, con annesso Corte comune di accesso ai luoghi	139,83	€ 194.499,34	€ 178.939,39
B	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Corte comune di accesso ai luoghi	27,50	€ 37.695,00	€ 34.679,40
C	Garage o autorimessa [G] con annesso Corte comune di accesso ai luoghi	21,50	€ 29.907,00	€ 27.514,44
D	Posto auto [PA] con annesso Corte comune di accesso ai luoghi	20,50	€ 28.609,00	€ 26.320,28

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 43.606,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.250,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 231.853,79
Valore diritto e quota	€ 213.305,49

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

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

€ 231.853,79

12.6 Regime fiscale della vendita
con imposta di registro



Lotto: 002 - Terreno in centro urbano, in fregio alla strada comunale, adibito a vigneto**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: E.****agricolo sito in Via degli Alpini, 24**

Note: Terreno in centro urbano, in fregio alla strada comunale, adibito a vigneto.

Quota e tipologia del diritto**1/3 da proprietà**

Cod. Fiscale

Quota e tipologia del diritto**2/3 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale Stato Civile

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione**

proprietà per 1/3

Proprietà per 2/3

Usufrutto per 2/6, sezione censuaria Vigolo, foglio 9, particella 2025, scheda catastale Non depositata dal creditore precedente, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 275, reddito dominicale: € 2,13, reddito agrario: € 0,17

Derivante da: 1. Atto del 20/07/2018 Pubblico ufficiale

(BG) Repertorio n. 1413 registrato in data - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n.

28956.2/2018 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 07/08/2018; 2. Atto del 20/07/2018 Pubblico ufficiale

(BG) Repertorio n. 1413 registrato in data - DONAZIONE

ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 28955.2/2018 Reparto PI di BERGAMO in atti dal

07/08/2018 3. Atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dell'Ufficio del

Registro di Clusone (BG) in data 05/04/2018 rep. n. 210/9990/18 e trascritto il 21/08/2018 ai n.ri

2.786/29.828 in morte di

Confini: da nord, in senso orario: strada, mappale 1889, mappale 373, mappale 1894

Note: NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di

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

L'atto di pignoramento specifica solo Comune, foglio e mappale.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** centrale 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.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali (Buona), Parcheggio pubblico (Discreta)**Caratteristiche zone limitrofe:** di interesse paesistico**Importanti centri limitrofi:** nessuno.**Attrazioni paesaggistiche:** lago Sebino, colle del Giogo.**Attrazioni storiche:** chiesetta sul Colle del Giogo (m 811 s.l.m., sec.XVI-XVII).**Principali collegamenti pubblici:** Autobus Linea C40a Bergamo-Tavernola_Vigolo-Parzan 100 m**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

Descrizione: **agricolo di cui al corpo E**

Terreno terrazzato, adibito a vigneto, ben tenuto alla data del sopralluogo.

Superficie complessiva di circa mq **275,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente argillosa

Sistemazioni agrarie terrazzamento

Sistemi irrigui presenti n.r.

Colture erbacee no

Colture arboree vigneto

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo il terreno appariva ben tenuto



M2025_Foto_1



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

M2025_Foto_2



M2025_Foto_3



M2025_Foto_4



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

M2025_Foto_5

3. PRATICHE EDILIZIE**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

Identificativo corpo: E,
agricolo sito in Via degli Alpini, 24

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: E,
agricolo sito in Via degli Alpini, 24

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 27.10.2010
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,25 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	8,50 ml
Volume massimo ammesso:	incremento massimo 10% del volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Vedi Art. 17 e segg. allegato

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: E,
agricolo sito in Via degli Alpini, 24

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario _____ **Proprietario/i ante ventennio al 05/04/2018.** In forza di atto di compravendita - a ro _____ data 16/01/1971, ai nn. 157: trascritto a BERGAMO, in data 05/02/1971, ai nn. 2953/2587.

Titolare/Proprietari _____ **oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI CLUSONE, in data 05/04/2018, ai nn. 210/9990/18:



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

trascritto a BERGAMO, in dat _____

Note: NON risulta accettazione espressa/tacita in morte

Titolare/Proprietario _____ In forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - a
rogo di UFFICIO DEL REGISTRO DI CLUSONE, in _____ trascritto a BERGAMO, in
dat _____

Note: NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di

Titolare/Proprietario _____ In forza di ATTO PER CAUSA DI
MORTE - a rogo di UFFICIO DEL REGISTRO DI CLUSONE, in _____ trascritto a
BERGAMO, in dat _____

Note: NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di

Titolare/Proprietario _____ oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di DONAZIONE -
a rogo _____ ai nn. 1413/1100; trascritto a BERGAMO, in data 07/08/2018, ai
nn. 41361/28955.

Note _____ riserva il diritto di usufrutto vitalizio in ragione di 4/6 dell'intero.

Titolare/Proprietario _____ attuale/i proprietario/i). In forza di atto di
divisione - a rogo di _____ Z, in data _____ trascritto a BERGAMO, in data

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO: Non risulta
accettazione espressa/tacita in morte di _____

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____

Derivante da: mutuo fondiario: A rogo _____ ata
rogo _____ to ipoteca: € 238000; Importo capitale: € 119000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____

Derivante da: PRECETTO: A rogo di TRIBUNALE DI BERGAMO in
scritto/trascritto a BERGAMO in data _____

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____

rogo di TRIBUNALE DI BERGAMO _____ Contr _____ vante da: decreto ingiuntivo: A
scritto/trascritto a Bergamo in data
01 _____ Importo ipoteca: € 336113,80; Importo capitale: € 330649,80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____
TRIBUNALE DI BERGAMO in data 2 _____

Derivante da: PRECETTO: A rogo di
scritto/trascritto a BERGAMO in data 12/0 _____

Dati precedenti relativi ai corpi: E

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: E

agricolo sito in Vigolo (BG), Via degli Alpini, 24
n.a.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: -, -

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: n.a.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: n.a.

Avvertenze ulteriori: non noti allo stato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: E

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Vigneto	sup lorda di pavimento	275,00	1,00	275,00
		275,00		275,00

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.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2020

Zona: R:A n.5

Tipologia: Vigneti

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 12

Valore di mercato max (€/mq): n.d.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

corpi non divisibili né separabili

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

La debitrice e proprietari _____ gli atti risulta residente in _____
e l'usufruttuario _____ Ita residente in _____
osserva dunque come nessuno dei due aventi titolo risulti residente negli immobili in Vigolo e oggetto di
procedura. Inoltre, sempre per i medesimi immobili in Vigolo, nessuna titolarità risulta in capo alla debitrice
_____ non pare quindi trovare riscontro l'informazione riportata nelle relazioni del Custode agli atti in
data 28/10/2021 e seguenti, "occupato da proprietario dell'immobile _____ in
forza di titolo opponibile", in quanto nessun titolo, opponibile o meno, è stato prodotto a suffragio, neppure a
seguito di esplicita richiesta scritta da parte dell'Esperto alla Stima, né sembra produrre qualche effetto osservare
_____ avendo quest'ultimo contratto matrimonio,
producono due stati di famiglia distinti.

Note: La debitrice e proprietari _____ gli atti risulta residente in _____
e l'usufruttuario _____ Ita residente in _____
osserva dunque come nessuno dei due aventi titolo risulti residente negli immobili in Vigolo e oggetto di
procedura. Inoltre per i medesimi immobili in Vigolo nessuna titolarità risulta in capo
_____ non pare quindi trovare riscontro l'informazione riportata nelle relazioni del Custode agli atti in data
28/10/2021 e seguenti, "occupato da proprietario dell'immobile _____ in
forza di titolo opponibile", in quanto nessun titolo, opponibile o meno, è stato prodotto a suffragio, neppure a
seguito di esplicita richiesta scritta da parte dell'Esperto alla Stima.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La presente valutazione è condotta in conformità agli standard fissati da IVS e le linee guide A.B.I.-
International Valuation Standards - edizione 2017 e da RICS Valuation - Professional Standards ("Red
Book")- edizione 2017. Lo scrivente Esperto Stimatore è Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 da
TÜV Thüringen Italia con n.01-IT-6011700049 ed opera in qualità di Valutatore Indipendente esterno, così
come definito dal Red Book e non si trova in condizioni di conflitto di interesse rispetto al Creditore, al
Debitore, ad altri Soggetti coinvolti e/o intervenuti ed al bene oggetto di analisi.
La stima è stata condotta mediante indagine sulla situazione del mercato immobiliare nella zona interessata
e a seguito di un opportuno sopralluogo interno ed esterno presso i beni. A supporto della valutazione è
stata reperita opportuna documentazione tecnica presso gli uffici di competenza. Come previsto
dall'incarico conferito, è stata verificata la titolarità della proprietà e la legittimità edilizia ed urbanistica
dell'immobile oggetto di stima. Finalità della presente valutazione è la stima del Valore di Mercato della
proprietà in oggetto, secondo gli IVS - International Valuation Standards - e secondo RICS Valuation -
Professional Standards ("Red Book"); per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una
proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da
un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni
concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato,
consapevole e senza coercizioni (IVS 2017 n° IVS 104 Section 30; RICS Red Book 2017 n° VPS4 4.1). Nella
stima della base di valore che soddisfa la ragione pratica è impiegato il Market Approach Method, nella
letteratura estimativa italiana di riferimento denominato approccio sintetico comparativo. Detto approccio
si basa sulla comparazione del bene in oggetto con attività (o passività) identiche o simili per le quali siano
disponibili informazioni sui prezzi, ad esempio una comparazione con operazioni di mercato relative a un
tipo di attività (o passività) identico, o sostanzialmente identico, entro un appropriato orizzonte temporale.
Nota: la diffusione del Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione mondiale della sanità come
"pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un forte impatto sui mercati finanziari globali. Con le attuali
condizioni dovute al COVID-19 ci si trova di fronte a una serie di circostanze senza precedenti su cui basare
un giudizio di stima immobiliare.

Le valutazioni vengono pertanto calibrate sulla base della "incertezza della valutazione materiale" secondo
VPS 3 e VPGA 10 di RICS Red Book Global: di conseguenza, alla presente valutazione dovrebbe essere
attribuito un livello più elevato di cautela rispetto a quanto normalmente accadrebbe.
Peraltro, l'anno 2021 si è chiuso con un bilancio positivo per il mercato immobiliare: con un ritorno del
numero delle compravendite ai livelli pre-covid, ed a certificare l'andamento positivo del mercato
immobiliare è l'Agenzia delle Entrate con le note trimestrali relative ai primi nove mesi dell'anno. Nel primo
trimestre 2021 infatti, secondo la consueta analisi trimestrale dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate
(OMI), le transazioni di abitazioni registrano un +38,6%, segnale di un mercato che ha voglia di riprendersi.
Nel primo trimestre dell'anno 2021 sono state 45mila in più le abitazioni scambiate rispetto all'analogo





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

media 68,35 €/mq

Si precisa che tali importi costituiscono un valore di offerta e non un prezzo di compravendite realmente effettuate, che sovente vengono decurtati di una opportuna percentuale di trattabilità, che tenga conto di un'eventuale maggiore offerta immobiliare rispetto alla domanda.

Stante quanto sopra espresso e considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del subject, tenuto conto delle condizioni di manutenzione complessive, si ritiene di utilizzare un controvalore cautelativo di 70 €/mq, pari al valore medio di mercato e comunque superiore ai parametri OMI, in considerazione delle consistenze, della favorevole collocazione e del buono stato di manutenzione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vigneto	275,00	€ 70,00	€ 19.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.250,00

Valore corpo	€ 19.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 19.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.480,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
E	agricolo	275,00	€ 19.250,00	€ 18.480,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.887,50

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 16.362,50

Valore diritto e quota € 15.708,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 16.362,50

12.6 Regime fiscale della vendita

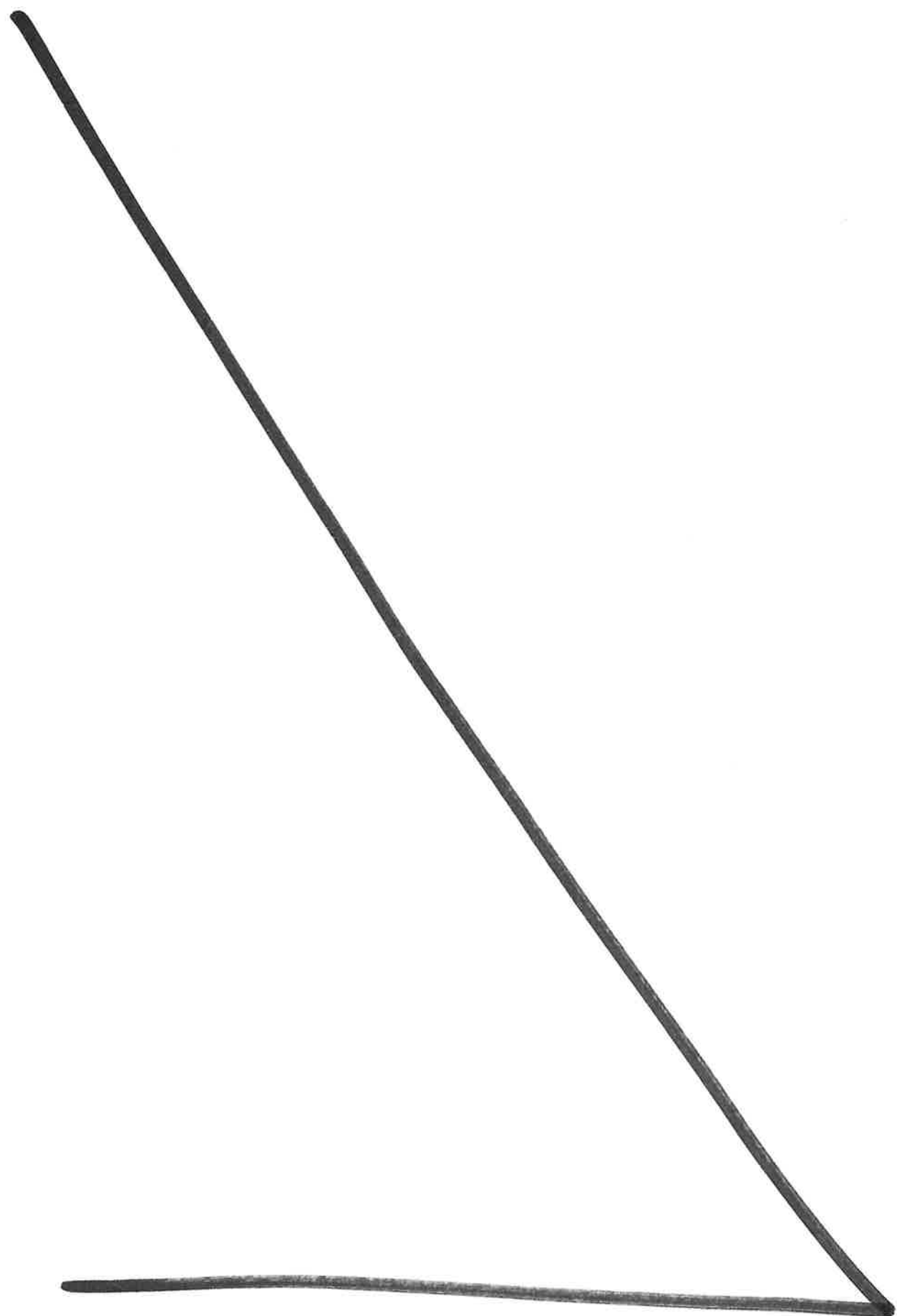
con imposta di registro

Beni in Locale (BS)
Via Elsa Morante, n.7

Lotto: 003 - Appartamento e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI SOGGETTO DELLA VENDITA:





Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 635 / 2020

interessante collocazione, si ritiene opportuno utilizzare un parametro unitario di €/mq 2.450 €/Mq, pari al valore medio di mercato comunque superiore ai parametri OMI per la zona di riferimento. Per il box doppio è stato applicato un coefficiente di ragguaglio di 0,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	12,50	€ 2.450,00	€ 30.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.625,00

Valore corpo	€ 30.625,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 30.625,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 17.150,00

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
F	Cantina	80,90	€ 201.205,00	€ 112.674,80
G		12,50	€ 30.625,00	€ 17.150,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 34.774,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 197.055,50
Valore diritto e quota	€ 110.351,08

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 197.055,50
---	--------------

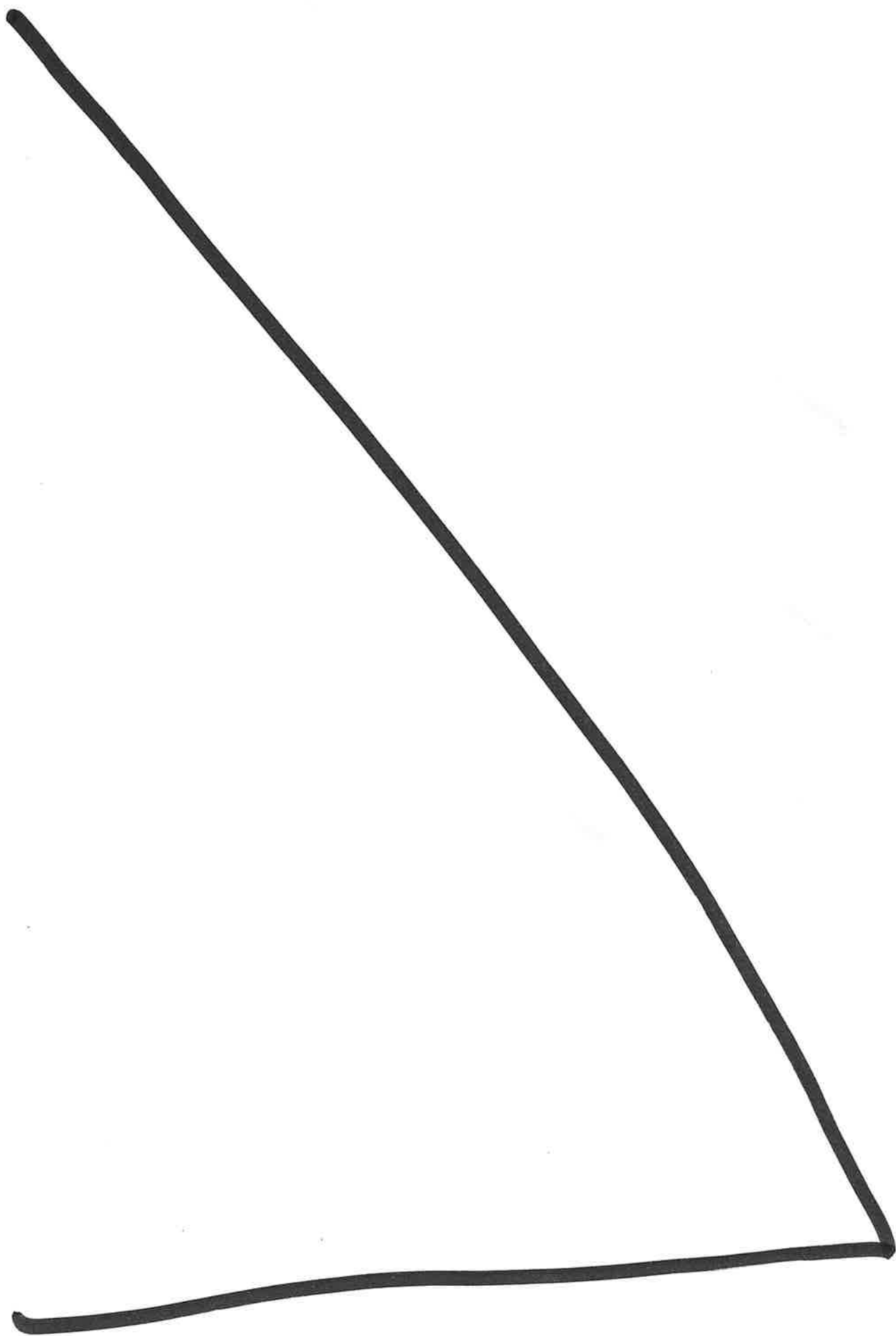
12.6 Regime fiscale della vendita

con imposta di registro

08-07-2022

L'Esperto alla stima
ing. Carlo Carsana





MODULARIO
P. 100 - 1000 - 487

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

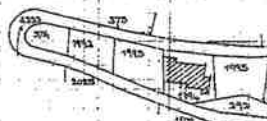
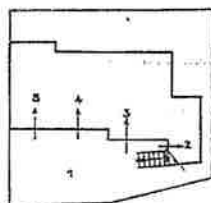
Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1989, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VIGOLO Via DEGLI ALPINI, 24Ditta ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNIAllegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

RIFERIMENTO TIPO MAPPALE N° 11002 DEL 09-11-1987

FOGLIO 12.0
MAPPALE 1994
Ha. 0.04.00ESTRATTO MAPPA
1:2000

PIANO SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO

- SUB. 1. BENE COMUNE NON CENSIBILE
 SUB. 2. ABITAZIONE (PR). LAVANDERIA (P. SEMINT.)
 SUB. 3. MAGAZZINO (P. SEMINT.)
 SUB. 4. AUTORIMESSA (P. SEMINT.)
 SUB. 5. AUTORIMESSA (P. SEMINT.)

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

18-11-87

90100

P 28504

Compilato dal GEOMETRAIscritto all'Albo dei GEOMETRIdella Provincia di BERGAMO

DATA

Firma:



51



N-5062900

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri

Procollo pratica T96459/2022
29-Apr-2022 10:36:30

Comune (BG) VIGOLO
Foglio: 012

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VIGOLO		12	1994		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA DEGLI ALPINI	24	T			Bene comune non censibile
2	VIA DEGLI ALPINI	24	T-S1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
3	VIA DEGLI ALPINI	24	S1			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
4	VIA DEGLI ALPINI	24	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
5	VIA DEGLI ALPINI	24	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Visura telematica

