

# **Tribunale di Bergamo**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 157/2022**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. LUCA FUZIO

## **PERIZIA DI STIMA**

**Esperto alla stima:** Arch. Alfredo Roncalli  
**Codice fiscale:** RNCLRD64H06A794E  
**Studio in:** Via Longo Guglielmo 8 - 24124 Bergamo  
**Telefono:** 338 3004134  
**Fax:** 035 0147668  
**Email:** alfronca@gmail.com  
**Pec:** alfredo.roncalli@archiworldpec.it

Beni in **Colere (BG)**  
Località/Frazione  
Piazza San Rocco n.3/A

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento in Piazza San Rocco n.3/A

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

**Lotto: 002 - Appartamento con solaio in via Carbonera n.43 e terreno con serbatoio**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	19
Corpo: A e B	19
<b>v2. DESCRIZIONE</b>	20
DESCRIZIONE GENERALE	20
Corpo: A	20
Corpo: B	22
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	23
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	24
Corpo: A	24
Corpo: B	24
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	24
Corpo: A	24
Corpo: B	25
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	25
Corpo: A	25
Corpo: B	25
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	25
Corpo: A e B	26
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	26
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	26
Corpo: A	26
Corpo: B	27
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	27
Corpo: A	27
Corpo: B	28
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	29
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	29
Corpo: A	29
Corpo: B	29
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	29
Criterio di stima	29
Fonti d'informazione	29
Valutazione corpi	29
Adeguamenti e correzioni della stima	30
Prezzo base d'asta del lotto	30
Regime fiscale della vendita	30

**Lotto: 003 - Appartamento in via Don Carlo Capra 5/A con autorimessa**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	31
Corpo: A	31
Corpo: B	31
<b>2. DESCRIZIONE</b>	31
DESCRIZIONE GENERALE	31
Corpo: A	32
Corpo: B	33
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	34
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	35
Corpo: A	35
Corpo: B	36
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	36
Corpo: A	36
Corpo: B	36
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	37
Corpo: A	37
Corpo: B	37
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	37
Corpo: A	37
Corpo: B	37
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	37
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	38
Corpo: A	38
Corpo: B	38
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	39
Corpo: A	39
Corpo: B	39
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	40
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	40
Corpo: A	40
Corpo: B	40
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	40
Criterio di stima	40
Fonti d'informazione	40

Valutazione corpi .....	41
Adegamenti e correzioni della stima .....	41
Prezzo base d'asta del lotto .....	42
Regime fiscale della vendita .....	42

### **Lotto: 004 - Appartamento con cantina e posto auto coperto in via Valzella n.39**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>43</b>
Corpo: A .....	43
Corpo: B .....	43
Corpo: C .....	44
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>44</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	44
Corpo: A .....	44
Corpo: B .....	46
Corpo: C .....	47
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>48</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>50</b>
Corpo: A .....	50
Corpo: B .....	50
Corpo: C .....	50
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>50</b>
Corpo: A .....	50
Corpo: B .....	51
Corpo: C .....	51
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>52</b>
Corpo: A .....	52
Corpo: B .....	52
Corpo: C .....	52
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>52</b>
Corpo: A .....	52
Corpo: B .....	52
Corpo: C .....	53
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>53</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>53</b>
Corpo: A .....	53
Corpo: B .....	53

Corpo: C .....	54
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>54</b>
Corpo: A .....	54
Corpo: B .....	55
Corpo: C .....	56
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>56</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>56</b>
Corpo: A .....	56
Corpo: B .....	56
Corpo: C .....	57
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>57</b>
Criterio di stima .....	57
Fonti d'informazione .....	57
Valutazione corpi .....	57
Adeguamenti e correzioni della stima .....	58
Prezzo base d'asta del lotto .....	58
Regime fiscale della vendita .....	58

### **Lotto: 005 - Appartamenti in corso di fusione con cantina e posto auto coperto**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>59</b>
Corpo: A .....	59
Corpo: C .....	59
Corpo: D .....	59
Corpo: B .....	60
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>60</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	60
Corpo: A .....	61
Corpo: C .....	62
Corpo: D .....	63
Corpo: B .....	64
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>66</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>68</b>
Corpo: A .....	68
Corpo: C .....	69
Corpo: D .....	69
Corpo: B .....	69

<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>69</b>
Corpo: A .....	69
Corpo: C .....	70
Corpo: D .....	70
Corpo: B .....	71
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>71</b>
Corpo: A .....	71
Corpo: C .....	71
Corpo: D .....	71
Corpo: B .....	71
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>72</b>
Corpo: A .....	72
Corpo: C .....	72
Corpo: D .....	72
Corpo: B .....	72
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>72</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>73</b>
Corpo: A .....	73
Corpo: C .....	73
Corpo: D .....	73
Corpo: B .....	73
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>74</b>
Corpo: A .....	74
Corpo: C .....	74
Corpo: D .....	75
Corpo: B .....	75
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>76</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>76</b>
Corpo: A .....	76
Corpo: C .....	76
Corpo: D .....	76
Corpo: B .....	76
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>76</b>
Criterio di stima .....	77
Fonti d'informazione .....	77
Valutazione corpi .....	77
Adeguamenti e correzioni della stima .....	78
Prezzo base d'asta del lotto .....	78

Regime fiscale della vendita .....	79
------------------------------------	----

Beni in **Vilminore Di Scalve (BG)**  
Località/Frazione **località Malga di Polzone (monte Zanari)**

## INDICE

### Lotto: 006 - Baita in località Malga di Polzone con terreno circostante

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>79</b>
Corpo: A .....	79
Corpo: B .....	79
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>80</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	80
Corpo: A .....	80
Corpo: B .....	82
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>82</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>82</b>
Corpo: A .....	82
Corpo: B .....	83
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>83</b>
Corpo: A .....	83
Corpo: B .....	84
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>84</b>
Corpo: A .....	84
Corpo: B .....	84
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>84</b>
Corpo: A .....	85
Corpo: B .....	85
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>85</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>85</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>86</b>
Corpo: A .....	86
Corpo: B .....	86
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>86</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>86</b>
Corpo: A .....	86
Corpo: B .....	86



<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>87</b>
Criterio di stima.....	87
Fonti d'informazione .....	87
Valutazione corpi .....	87
Adeguamenti e correzioni della stima .....	88
Prezzo base d'asta del lotto.....	88
Regime fiscale della vendita .....	88

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

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

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutati:** OMISSIS

**Legale OMISSIS**

## CREDITORI INTERVENUTI

OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Alfredo Roncalli

**Data nomina:** 11-05-2022

**Data giuramento:** 14-05-2022

**Data sopralluogo:** 01-06-2022

**Cronologia operazioni peritali:** Sopralluoghi in data 01.06.2022 - 16.06.2022 - 17.06.2022 - 01-08-2022.

Incontri con UTC di Colere in data 26.07.2022; incontri con UTC di Vilminore di Scalve in data 28.07.2022 e 22.09.2022

Beni in Colere (BG)  
Piazza San Rocco n.3/A

## **Lotto: 001 - Appartamento in Piazza San Rocco n.3/A**

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

#### **PREMESSA**

**SI PRECISA CHE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO RISULTA INDICATO FRA I BENI DA PIGNORARE ANCHE IL TERRENO DI CUI AL FOGLIO 9 MAPPALE 1726 DI PROPRIETA' OMISSIS CLAUDIO MA TALE TERRENO E' STATO CEDUTO IN PERMUTA AL COMUNE DI COLERE CON ATTO NOTAIO OMISSIS 1988 E PERTANTO NON E' OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA**

**(vedansi Allegato 01 atto notarile - Allegato 02 Estratto di mappa - Allegato 03 Individuazione di massima su ortofoto del mappale 1726 - Allegato 04 Visura catastale proprietà OMISSIS - Allegato 05 CDU da cui risulta che attualmente è già in parte strada)**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, PIAZZA SAN ROCCO N.3A**

Note: Trattasi di appartamento di tipo economico in edificio completamente ristrutturato nel 1988

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

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

NOTA BENE: In base alla visura catastale il sig.OMISSIS risulta proprietario per 2/3, nudo proprietario per 1/3 e usufruttuario per 1/3 (di fatto proprietario 1/1)

**Identificato al catasto Fabbricati (vedasi Allegato 04 Visura catastale OMISSIS , Allegato 06 Elaborato Planimetrico, Allegato 07 scheda catastale mappale 1718 sub.3 e Allegato 08 scheda catastale mappale 1718 sub.5):**

Intestazione: OMISSIS PROPRIETARIO PER 2/3 NONCHE' NUDO PROPRIETARIO PER 1/3 E USUFRUTTUARIO PER 2/3., foglio 29, particella 1718, subalterno 3, indirizzo PIAZZA SAN ROCCO 3A, piano PRIMO, comune COLERE, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 VANI, superficie 130 MQ, rendita € 253,06 EURO  
Derivante da: COSTITUZIONE del 12/11/2008 Pratica n. BG0382473 in atti dal 12/11/2008 COSTITUZIONE (n. 4319.1/2008)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NEGLI ATTI NOTARILI NON SONO INDICATI MILLESIMI DI PROPRIETA'

Confini: A nord con mappale sub. 1 e 5; a est con strada comunale, a sud con mappale 4934, mappale 1718 sub. 6 e 705, a ovest con mappale 705

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

Si attesta la sostanziale corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento con modeste variazioni che potranno essere sanate con Permesso di Costruire in sanatoria.

### **2. DESCRIZIONE**

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

Trattasi di appartamento di tipo economico sito all'interno di edificio in Piazza San Rocco n.3/A.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Vicinanza con gli impianti sciistici

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Nessuno

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle orobie

**Attrazioni storiche:** Nessuno in particolare

**Principali collegamenti pubblici:** Nessuno in particolare

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo A

Trattasi di un appartamento di tipo economico (vedasi documentazione fotografica) posto al Piano Primo di edificio completamente ristrutturato nel 1988 e così composto (**vedasi Allegato 09 Rilievo e Allegato 10 Documentazione fotografica**)

a) cucina di mq. 23,97

b) soggiorno di mq. 17,50

c) studio di mq. 11,37

d) camera di mq. 13,31

e) camera di mq. 12,86

f) bagno di mq. 3,97

g) lavanderia di mq. 3,28

h) disimpegno di mq. 2,96

i) balcone di mq. 9,41

per una superficie lorda complessiva pari a mq. 125 (escluso il balcone)

Nota bene: oltre alle superfici sopracitate si segnala la presenza dei beni comuni non censibili (vedasi elaborato planimetrico ALLEGATO 06 - cortile al piano terreno, scale ai piani T-1-2 e terrazza al piano primo) e il bene comune censibile di cui al sub.5 ubicato in Piazza San Rocco, piano S1, categoria C/2 Classe 2 consistenza mq. 11, con rendita catastale euro 9,66 (locale deposito)

Superficie complessiva lorda escluso balconi di circa mq **125**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito presumibilmente nell'impianto originario nei primi del novecento

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Piazza San Rocco n.3A; ha un'altezza utile interna di circa m. 232 cm

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di appartamento all'interno di edificio completamente ristrutturato nel 1988 con Permesso di Costruire con contributo n.116/2 del 22.07.1988 e successivo rifacimento del tetto

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b>

	condizioni: <b>buone</b> Note: Serramenti esterni in legno e vetro; persiane in legno
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: studio e camere
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: cucina , bagno e lavanderia
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Trattasi di scala esterna con struttura in c.a. e parapetti in legno (vedasi documentazione fotografica)
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> <b>Caldaia a gas metano del 2012</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>caloriferi in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1988
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caloriferi in alluminio
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1988
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Concessione Edilizia con contributo**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato in Piazza san Rocco

Oggetto: ristrutturazione fabbricato

Presentazione in data 10/06/1988

Rilascio in data 22.07.1988 al n. di prot.45 U.T. (Pratica 116/2 Reg. Costruzioni)

**Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n.16/2011 in data 31.05.2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Rifacimento Copertura

Presentazione in data 31/05/2011 al n. di prot. 1513

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, PIAZZA SAN ROCCO N.3A**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modeste variazioni interne

Regolarizzabili mediante: richiesta di permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Modeste variazioni delle tramezzature

Oneri di regolarizzazione	
costi comunali	€ 1.000,00
spese tecniche con aggiornamento scheda catastale	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 3.000,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Sono presenti modeste difformità interne sanabili mediante Permesso di Costruire in sanatoria

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, PIAZZA SAN ROCCO N.3A**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.32 del 29.10.2008
Ambito:	Nucleo di antica formazione - Edifici privo di valore architettonico ma al contempo non in contrasto con il contesto architettonico ed ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art.18
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:	pari all'esistente
Rapporto di copertura:	

Altezza massima ammessa:	pari all'esistente
Volume massimo ammesso:	pari all'esistente con divieto di demolizione e ricostruzione
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, PIAZZA SAN ROCCO N.3A**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si rilevano modeste variazioni delle tramezzature interne sanabili con semplice richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Il sig. OMISSIS ha acquistato dalla sig.ra OMISSIS il diritto di usufrutto vitalizio e dal sig. OMISSIS 1/3 della nuda proprietà e dal sig. OMISSIS 1/3 della nuda proprietà (vedasi allegato atto notarile del 2012) dal 23/02/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS NOTARIO, in data 23/02/2012, ai nn. 5674/2985.

Note: Il sig. OMISSIS era già proprietario del rimanente 1/3 avuto in eredità a seguito di successione legittima in morte del sig. OMISSIS deceduto a Colere in data 01.02.1987, giusta denuncia di successione registrata presso l'ufficio del registro di Clusone il giorno 02.05.1987 al n.9 vol. 84 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo in data 18.11.1987 ai numeri 30451/20206 e a seguito dell'atto di divisione in data 26.04.1988 in autentica notaio Vacirca di Vilminore di Scalve, numero 13553/1173 di repertorio registrato a Clusone il giorno 10 maggio 1988 al n. 701, Serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bergamo in data 19.05.1988 ai numeri 14485/10311. N.B. Nell'atto sopracitato è specificato che oggetto di compravendita - oltre alla parti comuni - è anche il deposito comune di cui fg. 29 mappale 1718 sub.5 (**vedasi Allegato 11 atto di acquisto del 2012**)

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (vedasi Allegato 12 – Formalità Belingheri Claudio):

**- Trascrizione pregiudizievole:**

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Atto giudiziario in data 24.07.2012 rep. 3560/2012 iscritto/trascritto a bergamo in data 03/08/2012 ai nn. 35925/5656; Dati del Decreto ingiuntivo: totale di 260.000,00 euro di cui euro 200.594,56 di capitale. (riguarda il presente lotto + altri beni)

**- Trascrizione pregiudizievole:**

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Atto giudiziario in data 14.03.2013 rep. 333/2012 iscritto/trascritto a Brescia in data 17/05/2013 ai nn. 20092/3029; Dati del Decreto ingiuntivo: totale di 65.000,00 euro di cui euro 35.483,62 di capitale.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: Atto giudiziario in data 01.03.2022 rep. 1819 iscritto/trascritto a bergamo in data 31/03/2022 ai nn. 17999/11785; Dati del Decreto ingiuntivo: totale di 191.778,48 euro. (riguarda il presente lotto + altri beni)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**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 Colere (BG), PIAZZA SAN ROCCO N.3A**

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** L'atto notarile non riporta i millesimi di proprietà

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere, che siano presenti cause di esproprio. Nella valutazione dell'unità immobiliare devono intendersi ricomprese anche tutte le parti comuni

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

**Identificativo corpo:** A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di un appartamento di tipo economico/popolare (vedasi documentazione fotografica) posto al Piano Primo di edificio completamente ristrutturato nel 1988 e così composto a) cucina di mq. 23,97 b) soggiorno di mq. 17,50 c) studio di mq. 11,37 d) camera di mq. 13,31 e) camera di mq. 12,86 f) bagno di mq. 3,97 g) lavanderia di mq. 3,28 h) disimpegno di mq. 2,96 i) balcone di mq. 9,41 per una superficie lorda complessiva pari a mq. 125 (escluso il balcone). Nota bene: oltre alle superfici sopracitate si segnala la presenza dei beni comuni non censibili (vedasi elaborato planimetrico ALLEGATO 06 - cortile al piano terreno, scale ai piani T-1-2 e terrazza al piano primo) e il bene comune censibile di cui al sub.6 ubicato in Piazza San Rocco, piano S1, categoria C/2 Classe 2 consistenza mq. 11, con rendita catastale euro 9,66 (locale deposito)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	125,00	1,00	125,00
balcone piano primo	sup lorda di pavimento	9,41	0,33	3,11
		<b>134,41</b>		<b>128,11</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi. Nota bene nella valutazione sono ricompresi tutti i beni comuni.

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

Destinazione d'uso: Residenziale



Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: Colere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 900

### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di unica unità immobiliare che non necessita alcuna divisione

### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS

Note: L'immobile allo stato del sopralluogo risulta occupato dal sig. OMISSIS

### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica basata sulla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (zone similari) e sul listino degli Immobili della Provincia di Bergamo

#### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di COLERE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di COLERE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI 2021 Bergamo e Provincia - F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Si considera un valore medio di 800 €/mq;

Altre fonti di informazione: Database Agenzia delle Entrate considerando zone similari.

#### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Colere (BG), Piazza San Rocco n.3/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.488,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	125,00	€ 800,00	€ 100.000,00
balcone piano primo	3,11	€ 800,00	€ 2.488,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 102.488,00
Valore corpo	€ 102.488,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 102.488,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 102.488,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	128,11	€ 102.488,00	€ 102.488,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.248,80

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 89.239,20

Valore diritto e quota € 89.239,20

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e ARROTONDATO: € 89.000,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Fuori Campo IVA (fatta salva verifica da parte del delegato alla vendita)

## **Lotto: 002 - Appartamento con solaio in via Carbonera n.43 e piccolo terreno con serbatoio GPL**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Nota Bene: Il presente Corpo è già oggetto della esecuzione immobiliare n. 226/2021.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA CARBONERA N.43**

Note: Trattasi di appartamento di tipo normale in edificio sito in via Carbonera n.43 distribuito su più piani (incluso solaio al piano Terzo) N.B. il bene era precedentemente individuato catastalmente al Fg.29 map-pale 1729 sub.4

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS SIG.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati (vedasi Allegato 13 Visura catastale Belingheri Virgilio, Allegato 14 scheda catastale mappale 1729 sub. 4 soppresso, Allegato 15 scheda catastale mappale 1729 sub.701:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - PROPRIETARIO PER 1/1, foglio 29, particella 1729, subalterno 701, indirizzo VIA CARBONERA N.43, piano PRIMO-SECONDO, comune COLERE, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 VANI, superficie 114 MQ, rendita € 99,16 EURO

Derivante da: VARIAZIONE DEL 19/10/2021 - PROTOCOLLO N.BG0137568 IN ATTI DAL 20.10.2021 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N.52741.1/2021)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NEGLI ATTI NOTARILI NON SONO INDICATI MILLESIMI DI PROPRIETA'

Confini: da sud-est in senso antiorario: con porzione di fabbricato di proprietà di terzi e con cortile al piano terra (mapp.903), con cortile comune al piano terra, con strada comunale e infine con passaggio e cortile comune

**Identificato al catasto Fabbricati (Allegato 16 scheda catastale mappale 1729 sub.702 solaio):**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS - PROPRIETARIO PER 1/1, foglio 29, particella 1729, subalterno 702, indirizzo VIA CARBONERA N.43, piano TERZO, comune COLERE, categoria C/2, classe 1, consistenza 25 MQ, superficie 31 MQ, rendita € 18,08 EURO

Derivante da: VARIAZIONE DEL 19/10/2021 - PROTOCOLLO N.BG0137568 IN ATTI DAL 20.10.2021 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N.52741.1/2021)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NEGLI ATTI NOTARILI NON SONO INDICATI MILLESIMI DI PROPRIETA'

Confini: da sud-est in senso antiorario: con porzione di fabbricato di proprietà di terzi e con cortile al piano terra (mapp.903), con cortile comune al piano terra, con strada comunale e infine con passaggio e cortile comune

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

Si attesta la sostanziale corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento con modeste variazioni che potranno essere sanate con Permesso di Costruire in sanatoria

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno agricolo sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA CARBONERA**

Note: Trattasi di terreno con serbatoio in uso all'appartamento di Belingheri Virgilio

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS SIG.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Terreni (vedasi Allegato 20 – Estratto di mappa):**

Intestazione: OMISSIS PROPRIETARIO PER 1/1 , sezione censuaria COLERE, foglio 9, particella 1813, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 80 MQ., reddito dominicale: € 0,10 EURO, reddito agrario: € 0,10 EURO

Derivante da: SCRITTURA PRIVATA del 28.05.1994 . Pubblico Ufficiale notaio OMISSIS di Bergamo, Registrazione n.3417 registrato in data 16.06.1994 - Divisione Voltura n.6896.1/1994 - Pratica 335219 in atti dal 23.10.2001

Confini: A nord con mappale 3507, a est con mappale 5138, a sud con mappali 2748 e 2749, a ovest con mappale 3385

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

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di appartamento (con solaio) di tipo popolare sito all'interno di edificio in via Carbonera n.43. Nota bene il presente bene è già oggetto della procedura n.226/2021 (giudice dott.ssa Gusberti Fazio), Inoltre è oggetto di valutazione anche il mappale 1813 ove si trova il serbatoio di GPL a servizio della sopracitata abitazione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno in particolare

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Nessuno in particolare

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Orobie

**Attrazioni storiche:** Nessuno in particolare

**Principali collegamenti pubblici:** Nessuno in particolare

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo A

Trattasi di un appartamento di tipo economico/popolare (**vedasi Allegato 17 Rilievo e Allegato 18 Documentazione fotografica**) posto al Piano Primo/Secondo di edificio completamente ristrutturato nel 1988 e così composto

- a) cucina di mq. 11,52
- b) soggiorno di mq. 18,38
- c) camera matrimoniale di mq. 14,66
- d) camera di mq. 12,04
- e) bagno di mq. 6,66
- f) lavanderia di mq. 7,81
- g) corridoio di mq. 6,19

h) balcone di mq. 12,84

i) ingresso al piano primo di mq. 2,00

l) solaio di mq. 33,00

per una superficie lorda complessiva pari a mq. 110 (escluso il balcone e il solaio)

L'appartamento si trova al Piano secondo di edificio prospettante sulla via Carbonera. L'accesso all'appartamento avviene da scala interna mentre l'accesso al piano del solaio avviene da scala esterna in metallo.

Superficie complessiva di circa mq **110 escluso solaio e balcone**

E' posto al piano: primo/secondo/terzo

L'edificio è stato costruito nel: primi novecento

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Piazza San Rocco n.3A; ha un'altezza utile interna di circa m. 220 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di appartamento all'interno di edificio costruito anteriormente al 1967 completamente ristrutturato nella seconda metà degli anni ottanta

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Serramenti esterni in legno e vetro; persiane in legno
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: camere
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: cucina , bagno e lavanderia, soggiorno
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Trattasi di scala interna con struttura in c.a. piastrellata cc ceramica (vedasi documentazione fotografica)
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano GPL (da serbatoio sul mappale 1813)</b> condizioni: <b>buone</b>

<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>caloriferi in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1988/1990
<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>	caloriferi in alluminio
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1988
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **terreno** di cui al corpo B

Trattasi di un terreno su cui insiste serbatoio di GPL in uso all'appartamento di Belingheri Virgilio (**vedasi Allegato 22 Certificato di destinazione Urbanistica e Allegato 23 Documentazione fotografica**)

Superficie complessiva di circa mq **80,00**  
il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana  
Tessitura prevalente prato

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di terreno su cui è stato installato serbatoio di GPL per l'appartamento

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NON PERTINENTE
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NON PERTINENTE
<i>Tipologia di impianto</i>	
<i>Stato impianto</i>	
<i>Potenza nominale</i>	
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NON PERTINENTE
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NON PERTINENTE
Esiste certificato prevenzione incendi	NON PERTINENTE
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NON PERTINENTE
Esistenza carri ponte	NON PERTINENTE
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NON PERTINENTE

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA CARBONERA N.43**

**Numero pratica: 113/3**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione piano secondo fabbricato in via Carbonera n.43

Presentazione in data 14/05/1988 al n. di prot. 36

Rilascio in data 18/07/1988 al n. di prot. 36

NOTE: Negli atti depositati in comune di Colere non risulta il certificato di abitabilità

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA CARBONERA N.43**

**Numero pratica: 138/2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Posa deposito di gas combustibile

Presentazione in data 23/06/1990 al n. di prot. 52

Rilascio in data 30/07/1990 al n. di prot. 52

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA CARBONERA N.43**

**Numero pratica: 9/12**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione apertura su fronte sud-est

Presentazione in data 02/05/2012 al n. di prot. 1166

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA CARBONERA N.43**

**Numero pratica: 44/2000**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: posa vasca biologica su suolo pubblico in località Carbonera

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno agricolo sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA CARBONERA**

**Numero pratica: 138/2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Posa deposito di gas combustibile

Presentazione in data 23/06/1990 al n. di prot. 52

Rilascio in data 30/07/1990 al n. di prot. 52

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA CARBONERA N.43**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modeste variazioni interne (vedasi sotto nelle note)

Regolarizzabili mediante: richiesta di permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Modeste variazioni delle tramezzature

Oneri di regolarizzazione	
costi comunali	€ 2.500,00
spese tecniche con aggiornamento scheda catastale	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 5.000,00</b>	

**Note:** Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rimozione di tavolato interno per formazione di locale unico ad uso lavanderia, minore spessore del muro divisorio tra il bagno e la lavanderia, lieve rotazione del muro del locale soggiorno cucina, minore spessore del muro divisorio fra il bagno e il locale soggiorno con formazione di arco rivestito in mattoni, modeste variazioni delle aperture. Si segnala che le altezze sono inferiori ai prescritti mt. 2,40 ed altresì sono inferiori a mt. 2,30 che è l'altezza autorizzata L'istanza di sanatoria può essere computata in complessivi 5.000 euro comprensivi di sanzione e spese tecniche

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia****Identificativo corpo: B.****terreno agricolo sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA CARBONERA**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA CARBONERA N.43**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.32 del 29.10.2008
Ambito:	Nucleo di antica formazione - Edifici privo di valore architettonico ma al contempo non in contrasto con il contesto architettonico ed ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art.18
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:	pari all'esistente
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	pari all'esistente
Volume massimo ammesso:	pari all'esistente con divieto di demolizione e ricostruzione
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



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

**Identificativo corpo: B.**

**agricolo sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA CARBONERA**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.32 del 29.10.2008
Ambito:	Nucleo di antica formazione - Edifici privo di valore architettonico ma al contempo non in contrasto con il contesto architettonico ed ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art.18
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:	pari all'esistente
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	pari all'esistente
Volume massimo ammesso:	pari all'esistente con divieto di demolizione e ricostruzione
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA CARBONERA N.43**

Informazioni in merito alla conformità catastale: A seguito di sanatoria dovrà essere aggiornata la pratica catastale

**Identificativo corpo: B.**

**agricolo sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA CARBONERA**

Si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Vedasi Allegato 19 – Formalità Belingheri Virgilio)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per la piena proprietà dal 13/07/1985 ad oggi. In forza di denuncia di successione. Note: OMISSIS acquisiva la quota di 2/42 dei beni oggetto di pignoramento con Dichiarazione di successione aperta il 13/07/1985 in morte di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, devoluta per legge, presentata all'ufficio del registro di Bergamo al 16 vol.75 trascritta presso l'Agenzia del territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 28/08/1986 al n. 15599 (non si rileva accettazione tacita di eredità. Si precisa inoltre che – relativamente al mappale 1729 - OMISSIS acquistava con atto notaio OMISSIS in data 23.07.1988 nn. 15257 trascritto a Bergamo in data 02/08/1988 nn. 16304 la quota di ulteriori 19/42 da OMISSIS e OMISSIS riceveva in donazione da OMISSIS ulteriori 21/42 (vedasi formalità OMISSIS)

Si precisa altresì che – relativamente al mappale 1813 - OMISSIS acquistava la piena proprietà con atto notaio

OMISSIS in data 28.05.1994 Rep. 63092/9095

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B**

## **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Vedasi Allegato 19 – Formalità Belingheri Virgilio):**

### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 17/05/2002 ai nn. 92769; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/05/2002 ai nn. 21958/5622; Importo ipoteca: € 63.000; Importo capitale: € 42.000.

### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 24/07/2012 rep. 3560/2012; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/08/2012 ai nn. 35925/5656; Importo ipoteca: € 260.000; Importo capitale: € 200.594,56; Note: Vedasi formalita' allegate.

### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Brescia sezione di Breno in data 15.03.2013 rep. 333/2012; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/04/2013 ai nn. 15099/2304; Importo ipoteca: € 70.000; Importo capitale: € 40.025,60.

### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo del 11.09.2013 rep. 4646/2013; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 13/09/2013 ai nn. 36233/5845; Importo ipoteca: € 120.000; Importo capitale: € 90.522,96.

### **- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto trib di Bergamo del 20.04.2021 rep 1985 iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/05/2021 ai nn. 28230/19721; Il bene oggetto di pignoramento è solo l'abitazione (mappale 1729 sub.4) e non anche il terreno (mappale 1813).

### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/12/2021 ai nn. 74093/11433; Importo ipoteca: € 63.000; Importo capitale: € 42.000; Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE richiesta da OMISSIS di Conegliano (TV)- vedasi formalità.

### **- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto trib di Bergamo del 01.03.2022 rep 1819 iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/03/2022 ai nn. 17999/11785;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B**

## **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 popolare [A4] sito in Colere (BG), VIA CARBONERA N.43**

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere non risulta che i beni pignorati siano gravati da

censo, livelli o uso civico

**Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in Colere (BG), VIA CARBONERA**

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**sito in Colere (BG), VIA CARBONERA**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non è un condominio

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** L'atto notarile non riporta i millesimi di proprietà

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere, che siano presenti cause di esproprio.

**Identificativo corpo: B**

**Terreni agricolo sito in Colere (BG), VIA CARBONERA**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna: .

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è un condominio

**Altre informazioni:**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno non trattandosi di condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non pertinente

**Indice di prestazione energetica:** Non pertinente

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere, che siano presenti cause di esproprio.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo: A**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di un appartamento di tipo economico/popolare (vedasi documentazione fotografica) posto al Piano Primo/Secondo di edificio completamente ristrutturato nel 1988 e così composto a) cucina di mq. 11,52 b) soggiorno di mq. 18,38 c) camera matrimoniale di mq. 14,66 d) camera di mq. 12,04 e) bagno di mq. 6,66 f) lavanderia di mq. 7,81 g) corridoio di mq. 6,19 h) balcone di mq. 12,84 i) ingresso al piano primo di mq. 2,00 l) solaio di mq. 33,00 per una superficie lorda complessiva pari a mq. 110 (escluso il balcone e il solaio)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
balcone piano	sup lorda di	12,84	0,33	4,24

primo	pavimento			
solaio	sup lorda di pavimento	33,00	0,25	8,25
		<b>155,84</b>		<b>122,49</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi e 25% solaio.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: Colere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 900

#### Identificativo corpo: B

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di terreno su cui insiste serbatoio di GPL per uso abitazione Belingheri Virgilio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	Superficie catastale	80,00	1,00	80,00
		<b>80,00</b>		<b>80,00</b>

La superficie considerata è quella catastale e il valore viene preso dai valori medi agricoli della Provincia di Bergamo (Vedasi Allegato 21).

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: Colere

Tipologia: Terreno

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 8

Valore di mercato max (€/mq): 8

**N.B. il valore viene preso dai valori medi agricoli della Provincia di Bergamo (Vedasi Allegato 21).**

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Trattasi di unica unità immobiliare che non necessita alcuna divisione

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Colere (BG), VIA CARBONERA N.43**

**Occupato** da OMISSIS

Note: L'immobile allo stato del sopralluogo risulta occupato dal sig. OMISSIS

**Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in Colere (BG), VIA CARBONERA**

**Occupato** da OMISSIS

Note: Sul mappale insiste il serbatoio a GPL in uso all'abitazione vicina di sig. OMISSIS

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

Stima sintetica basata sulla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (zone similari) e sul listino degli Immobili della Provincia di Bergamo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di COLERE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di COLERE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI 2021 Bergamo e Provincia - F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Si considera un valore medio di 800 €/mq;

Altre fonti di informazione: Database Agenzia delle Entrate considerando zone similari.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

**Colere (BG), Piazza San Rocco n.3/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.594,40.

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie Equivalente</b></i>	<i><b>Valore Unitario</b></i>	<i><b>Valore Complessivo</b></i>
residenziale	110,00	€ 700,00	€ 77.000,00
balcone piano primo	4,24	€ 700,00	€ 2.968,00
solaio	8,25	€ 700,00	€ 5.775,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.743,00
assenza di garanzia detrazione del 20%			€ -17.148,60
Valore corpo			€ 68.594,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.594,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.594,40

**B. terreno agricolo**

**Colere (BG), Piazza San Rocco n.3/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 640,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	80,00	€ 8,00	€ 640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 640,00
Valore corpo			€ 640,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 640,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	122,49	€ 68.594,40	€ 68.594,40
B	Terreno agricolo	80,00	€ 640,00	€ 640,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 64.234,40

Valore diritto e quota € 64.234,40

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e ARROTONDATO: € 64.000,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Fuori Campo IVA (fatta salva la verifica da parte del delegato alla vendita)

## **Lotto: 003 - Appartamento in via Don Carlo Capra 5/A con autorimessa**

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

#### **Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA DON CARLO CAPRA (Ex via Carlo Magno) n.5/A**

Note: Trattasi di appartamento di tipo normale in edificio sito in via Don Carlo Capra n.5/a (già via Carlo Magno)

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

**1/1 di OMISSIS SIG.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati (vedasi Allegato 24 visura Belingheri Domenico e Allegato 25 scheda catastale mappale 4590 sub.22):**

Intestazione: OMISSIS , foglio 5, particella 4590, subalterno 22, piano T-1-, comune COLERE, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 VANI, superficie 74 mq, rendita € 244,03 euro

Confini: Al piano terreno la parte relativa alla scala (vedasi scheda catastale) confina a nord con strada, a est con subalterno 23, a sud ed ovest con subalterno 3 ; l'appartamento al piano primo confina sul lato est con il sub. 24 e sui rimanenti 3 lati con parti comuni

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

Si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento

#### **Identificativo corpo: B.**

**Autorimesse [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA DON CARLO CAPRA (Ex via Carlo Magno) n.5/A**

Note: Trattasi di autorimessa pertinenziale all'appartamento subalterno 22 sito in via Don Carlo Capra n.5/a (già via Carlo Magno)

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

**1/1 di OMISSIS SIG.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati (vedasi Allegato 26 scheda catastale mappale 4590 sub.7):**

Intestazione: OMISSIS , foglio 5, particella 4590, subalterno 7, piano T-1-, comune COLERE, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie 25 mq, rendita € 35,64 euro

Confini: A est con subalterno 8, a sud con subalterno 1, a ovest con subalterno 6 (vedasi scheda catastale)

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

Si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento

### **2. DESCRIZIONE**

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

Trattasi di appartamento di tipo normale in via Don Carlo Capra n.5/A (già via Carlo Magno) all'interno del Residence Stella Alpina.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno in particolare

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Nessuno in particolare

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Orobie

**Attrazioni storiche:** Nessuna in particolare

**Principali collegamenti pubblici:** Nessuno in particolare

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di un appartamento di tipo normale (**vedasi Allegato 27 Rilievo abitazione con autorimessa e Allegato 28 Documentazione fotografica**) posto al Piano Primo di edificio di recente costruzione (2003) e così composto

a) cucina di mq. 13,53

b) soggiorno di mq. 14,76

c) camera di mq. 11,90

d) camera di mq. 10,42

e) bagno di mq. 9,38

f) disimpegno di mq. 2,10

g) balcone lato sud di mq. 4,40

per una superficie lorda complessiva pari a mq. 72 (escluso il balcone)

Superficie complessiva di circa mq **76,00**

E' posto al piano: terra/primo

L'edificio è stato costruito nel: 2003-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Don Carlo Capra n.5/A (ex via Carlo Magno); ha

un'altezza utile interna di circa m. 260 cm

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di appartamento all'interno di complesso immobiliare (Residence Stella Alpina) realizzato con Permesso di Costruire n.6/2033 e successiva variante (Non risulta presente negli atti comunali l'abitabilità)

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Serramenti esterni in legno e vetro; persiane in legno
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b>



	materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Porte in legno e vetro di buona fattura
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: camere
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: cucina/soggiorno, bagno e ingresso
<i>Scale</i>	posizione: <b>esterna</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Trattasi di scala esterna con struttura in c.a. e rivestimento in pietra (vedasi documentazione fotografica). Le barriere sono in legno
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>caloriferi in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2003-2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caloriferi in alluminio
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2003-2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Autorimessa [C6]** di cui al corpo **B**

Trattasi di autorimessa della superficie netta di mq. 23,22 e di lordi mq. 25

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2003-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Don Carlo Capria (ex via Carlo Magno); ha un'altezza utile interna di circa m. 230 cm

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di autorimessa di pertinenza dell'appartamento di cui al sub. 22 all'interno di complesso immobiliare realizzato con Permesso di Costruire n.6/2033 e successiva variante.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Strutture di separazione	materiale: <b>blocchi di cls</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>Basculante rivestita in legno</b>
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003-2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
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

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA DON CARLO CAPRA (Ex via Carlo Magno) n.5/A**

**Numero pratica: 6/2003**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Formazione nuovo edificio

Presentazione in data 24/06/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 23/09/2033 al n. di prot. 20-2003

NOTE: Non risulta presente negli atti del Comune il Certificato di abitabilità.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA DON CARLO CAPRA (Ex via Carlo Magno) n.5/A****Numero pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività in data 23.02.2004 prot. 568**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE 6/2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/02/2004 al n. di prot. 568

NOTE: Non risulta presente negli atti del Comune il Certificato di abitabilità.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Autorimessa [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA DON CARLO CAPRA (Ex via Carlo Magno) n.5/A****Numero pratica: 6/2003**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Formazione nuovo edificio

Presentazione in data 24/06/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 23/09/2033 al n. di prot. 20-2003

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Autorimessa [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA DON CARLO CAPRA (Ex via Carlo Magno) n.5/A****Numero pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività in data 23.02.2004 prot. 568**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE 6/2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/02/2004 al n. di prot. 568

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA DON CARLO CAPRA (Ex via Carlo Magno) n.5/A**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modeste variazioni interne (vedasi note sottostanti)

Regolarizzabili mediante: richiesta di permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Modeste variazioni delle tramezzature

Oneri di regolarizzazione	
<i>costi comunali</i>	€ 5.000,00
<i>spese tecniche con aggiornamento scheda catastale</i>	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 7.500,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nuova bussola di ingresso interno, nuovo tavolato basso fra soggiorno e cucina; maggiore altezze (autorizzata in lato sud 220 cm realizzata 252 cm; in colmo autorizzata 320 cm realizzata 353 cm)

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

**Identificativo corpo: B.****Autorimessa [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA DON CARLO CAPRA (Ex via Carlo Magno) n.5/A**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA DON CARLO CAPRA (Ex via Carlo Magno) n.5/A**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.32 del 29.10.2008
Ambito:	ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art.19
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:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	9,50
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: B.****Autorimessa [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA DON CARLO CAPRA (Ex via Carlo Magno) n.5/A**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.32 del 29.10.2008
Ambito:	ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art.19
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:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	9,50
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA DON CARLO CAPRA (Ex via Carlo Magno) n.5/A**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, VIA DON CARLO CAPRA (Ex via Carlo Magno) n.5/A**

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

Note: Si attesta la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** L'attuale proprietario OMISSIS ha acquistato appartamento e box dalla società costruttrice OMISSIS dal 26/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio LOMBARDO SALVATORE, in data 26/07/2004, ai nn. 94607/13204; trascritto a Bergamo, in data 30/07/2004, ai nn. 41336/27884.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (vedasi Allegato 30 Formalità Belingheri Domenico):

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 24-07-2012 n.3560/2012 Tribunale di Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/08/2012 ai nn. 35925/5656; Importo ipoteca: € 260.000; Importo capitale: € 200.594,56.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 15-03-2013 n.333/2012 Tribunale di Brescia Sezione di Breno; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/04/2013 ai nn. 15099/2304; Importo ipoteca: € 70.000; Importo capitale: € 40.025,60.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 11-09-2013 n.4646/2013 Tribunale di Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/09/2013 ai nn. 36233/5845; Importo ipoteca: € 120.000; Importo capitale: € 90.522,96.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - AGENZIA DELLE ENTRATE IN DATA 31-08-2017 REP 1890/2017 PER UN TOTALE DI 61.725,54 EURO; Iscritto/trascritto a in data 04/09/2017 ai nn. 39950/7064; richiedente Agenzia delle Entrate - ROMA. Contro OMISSIS

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento in data 01-03-2022 rep. 1819 Tribunale di Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/03/2022 ai nn. 17999/11785.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

## 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 civile [A2] sito in Colere (BG), VIA DON CARLO CAPRA (Ex via Carlo Magno) n.5/A**

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o uso civico

### Identificativo corpo: B

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG), VIA DON CARLO CAPRA (Ex via Carlo Magno) n.5/A**

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o uso civico

### Spese di gestione condominiale:

#### Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG), VIA DON CARLO CAPRA (Ex via Carlo Magno) n.5/A**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 350 euro: .**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: .** In base alla dichiarazione dell'amministratrice condominiale del Residence Stella Alpina, sig.ra Valentina Ferrari (**vedasi allegato 29**) NON risultano spese condominiali pregresse non pagate

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** L'atto notarile specifica che all'appartamento corrispondono 74,18/1000 e all'autorimessa 15,22/1000 di tutti i corpi, impianti ed enti comuni ivi compresi i beni comuni non censibili con i subalterni 1 e 3

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere, che siano presenti cause di esproprio.

### Identificativo corpo: B

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG), VIA DON CARLO CAPRA (Ex via Carlo Magno) n.5/A**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: .**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: .** Nessuna (**vedasi Allegato 29 Dichiarazione dell'amministratrice del Residence Stella Alpina**)

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** L'atto notarile specifica che all'autorimessa corrispondono 15,22/1000 di tutti i corpi, impianti ed enti comuni ivi compresi i beni comuni nn censibili con i subalterni 1 e 3

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere, che siano presenti cause di esproprio.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento di tipo civico (**vedasi Allegato 28 documentazione fotografica**) posto al Piano Terra e Primo di edificio di recente costruzione (2003) e così composto a) cucina di mq. 13,53 b) soggiorno di mq. 14,76 c) camera di mq. 11,90 d) camera di mq. 10,42 e) bagno di mq. 9,38 f) disimpegno di mq. 2,10 g) balcone lato sud di mq. 4,40 per una superficie lorda complessiva pari a mq. 72 (escluso il balcone)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
balcone piano primo	sup lorda di pavimento	4,00	0,33	1,32
		<b>76,00</b>		<b>73,32</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella misura del 33% per i balconi.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: Colere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1100

**Identificativo corpo:** B

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento di autorimessa della superficie netta di mq. 23,22 e di lordi mq. 25

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

autorimessa	sup lorda di pavi- mento	25,00	0,50	12,50
		<b>25,00</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie al lordo delle murature calcolata al 50%.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021

Zona: Colere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1100

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Trattasi di unica unità immobiliare che non necessita alcuna divisione

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

##### **Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG), VIA DON CARLO CAPRA (Ex via Carlo Magno) n.5/A**

**Occupato da OMISSIS**

Note: L'immobile allo stato del sopralluogo risulta occupato dal sig. OMISSIS

##### **Identificativo corpo: B**

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG), VIA DON CARLO CAPRA (Ex via Carlo Magno) n.5/A**

**Occupato da OMISSIS**

Note: L'immobile allo stato del sopralluogo risulta occupato dal sig. OMISSIS

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica basata sulla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (zone similari) e sul listino degli Immobili della Provincia di Bergamo

##### **12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di COLERE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di COLERE;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI 2021 Bergamo e Provincia - F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Si considera un valore medio di 1.000 €/mq;

Altre fonti di informazione: Database Agenzia delle Entrate considerando zone similari.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Colere (BG), Piazza San Rocco n.3/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.320,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	72,00	€ 1.000,00	€ 72.000,00
balcone piano primo	1,32	€ 1.000,00	€ 1.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.320,00
Valore corpo			€ 73.320,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.320,00

#### B. Autorimessa [C6]

Colere (BG), Piazza San Rocco n.3/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	12,50	€ 1.000,00	€ 12.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.500,00
Valore corpo			€ 12.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.500,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	73,32	€ 73.320,00	€ 73.320,00
B	Autorimessa [C6]	12,50	€ 12.500,00	€ 12.500,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% € 4.291,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 77.529,00

Valore diritto e quota € 77.529,00

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e ARROTONDATO:</b>	<b>€ 78.000,00</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Fuori Campo IVA (fatta salva la verifica da parte del delegato alla vendita)

## **Lotto: 004 - Appartamento in via Valzella n.39 (ex n.14) con cantina e posto auto coperto**

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

**N.B. Sul presente Lotto è già in corso la procedura immobiliare esecutiva n.660/2021 (giudice dott.ssa Randazzo Angela)**

#### **Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Note: Trattasi di appartamento di tipo economico all'interno di edificio con cantina esterna e posto auto coperto. L'edificio si trova in via Valzella n.39 (ex n.14)

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

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati (vedasi Allegato 24 Visura Belingheri Domenico e Allegato 31 scheda catastale mappale 721 sub.701):**

Intestazione: OMISSIS , foglio 5, particella 721, subalterno 701, indirizzo Via Valzella n.14, piano T-1, comune COLERE, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 VANI, superficie 101 mq, rendita € 162,68 euro

Derivante da: Denuncia di variazione del 28.09.1999 n.F05378, per fusione e divisione degli originale mappale 721 sub. 1 e 2

Confini: da nord in senso orario, cortile comune ai subb.701-702-703-704, altra unità immobiliare sub. 702, ingresso comune ai subb.701-702, cortile comune ai subb.701-702-703-704.

Nota Bene il numerico civico è il 39 e non il 14

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

SI

#### **Identificativo corpo: B.**

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Note: Trattasi di posto auto coperto vicino a edificio sito in via Valzella n.39 (ex n.14)

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

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati (vedasi Allegato 24 Visura Belingheri Domenico e Allegato 32 scheda catastale mappale 721 sub.707):**

Intestazione: OMISSIS , foglio 5, particella 721, subalterno 707, indirizzo vi Valzella SN, piano T, comune COLERE, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 MQ, superficie 19 MQ, rendita € 29,44 euro

Derivante da: Denuncia di variazione del 28.09.1999 n.F05377, per edificazione su area urbana afferente a fabbricati già accatastato in parte.

Confini: A nord con terrapieno, a est con altra unità immobiliare, a sud con cortile comune e a ovest con mappale 721 subb. 705-706

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

**Identificativo corpo:** C.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Note: Trattasi di cantina di pertinenza dell'appartamento del sub. 701 vicino a edificio sito in via Valzella n.39 (ex n.14)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS SIG.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati (vedasi Allegato 24 Visura Belingheri Domenico e Allegato 33 scheda catastale mappale 721 sub.708):**

Intestazione: OMISSIS , foglio 5, particella 721, subalterno 708, piano T, comune COLERE, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 MQ, superficie 17 MQ, rendita € 10,54 euro

Derivante da: Denuncia di variazione del 10.05.2018 n.15941 (protocollo BG0059707) per aggiornamento planimetrico dell'originario mappale 721 e costituito in forza di denuncia del 28.09.1999 n. F05377 per edificazione su area urbana afferente a fabbricati già accatastato in parte.

Confini: A nord con terrapieno, a est con altra unità immobiliare subb 709-710, a sud con cortile comune e a ovest con altra proprietà

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

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di appartamento di tipo economico con cantina e posto auto coperto sito all'interno di complesso in via Valzella n. 39 (ex n.14) **N.B. E' già in corso la procedura immobiliare esecutiva n.660/2021 (giudice dott.ssa Randazzo Angela)**

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno in particolare

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Nessuno in particolare

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Orobie

**Attrazioni storiche:** Nessuno in particolare

**Principali collegamenti pubblici:** Nessuno in particolare

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di un appartamento di tipo economico così composto **(vedasi Allegato 34 Rilievo mappale 721 sub.701-707-708 e Allegato 35 Documentazione fotografica)**

a) cucina/soggiorno di mq. 19,10

b) bagno di mq. 7,67  
 c) ripostiglio di mq. 7,36  
 d) camera di mq. 17,34  
 e) camera di mq. 15,26  
 f) balcone lato sud di mq. 4,00  
 per una superficie lorda complessiva lorda pari a mq. 99 (escluso il balcone)

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

E' posto al piano: terra/primo

L'edificio è stato ristrutturato negli anni '90

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Valzella n.39 (ex n.14); ha un'altezza utile interna di circa m. 245 cm (**vedasi Allegato 34 Rilievo mappale 721 sub.701-707-708**)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di appartamento all'interno di complesso immobiliare oggetto di diversi interventi (in corso quelli all'ultimo piano)

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b>

	alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1996
<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>	ventilconvettori autonomi a metano in ogni stanza
<i>Stato impianto</i>	da verificare con attenzione
<i>Potenza nominale</i>	
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1996
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Autorimessa [C6] di cui al corpo B**

Trattasi di posto auto coperto in stretta vicinanza all'edificio in cui si trova l'appartamento di cui al sub.701 della superficie lorda di mq.22,00 (**vedasi Allegato 34 Rilievo mappale 721 sub.701-707-708 e Allegato 35 Documentazione fotografica**)

Superficie complessiva di circa mq **22,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato realizzato nel 1992-1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Valzella n.39 (ex n.14); ha un'altezza utile interna di circa m. 240 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di posto auto coperto in stato di manutenzione sufficiente

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>soletta in c.a. in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>terra battuta</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

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

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

Trattasi di cantina in stretta vicinanza all'edificio in cui si trova l'appartamento di cui al sub.701 della superficie lorda di mq.17,00 (**vedasi Allegato 34 Rilievo mappale 721 sub.701-707-708 e Allegato 35 Documentazione fotografica**)

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: **interra**

L'edificio è stato realizzato nel 1992-1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Valzella n.39 (ex n.14); ha un'altezza utile interna di circa m. 230 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di cantina in stato di manutenzione sufficiente

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>soletta in c.a. in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b>

	protezione: <b>nessuna</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1992-1994
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	da verificare data la vetustà
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	
<i>Stato impianto</i>	
<i>Potenza nominale</i>	
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)****Numero pratica: 157/8**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche al fabbricato con formazione nuove cantine e posti auto coperti

Oggetto: ristrutturazione fabbricato

Presentazione in data 15/02/1992

Rilascio in data 30/04/1992 al n. di prot. 16

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)****Numero pratica: 182/8**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche al fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 30/04/1994 al n. di prot. 15

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)****Numero pratica: 198/2**

Intestazione: OMISSIS



Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: modifiche interne  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 20/09/1995 al n. di prot.  
Rilascio in data 30/01/1996 al n. di prot. 542  
L'agibilità non risulta presente negli atti del Comune.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: 157/8**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche al fabbricato con formazione nuove cantine e posti auto coperti

Oggetto: ristrutturazione fabbricato

Presentazione in data 15/02/1992 al n. di prot.

Rilascio in data 30/04/1992 al n. di prot. 16

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: 182/8**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche al fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 30/04/1994 al n. di prot. 15

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: 198/2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/09/1995 al n. di prot.

Rilascio in data 30/01/1996 al n. di prot. 542

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito (cantina) [C2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: 157/8**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche al fabbricato con formazione nuove cantine e posti auto coperti

Oggetto: ristrutturazione fabbricato

Presentazione in data 15/02/1992 al n. di prot.

Rilascio in data 30/04/1992 al n. di prot. 16

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Magazzini e locali di deposito (cantina) [C2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: 182/8**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche al fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 30/04/1994 al n. di prot. 15

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Magazzini e locali di deposito (cantina) [C2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: 198/2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/09/1995 al n. di prot.

Rilascio in data 30/01/1996 al n. di prot. 542

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modeste variazioni interne

Regolarizzabili mediante: richiesta di permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Modeste variazioni delle tramezzature

Oneri di regolarizzazione	
costi comunali	€ 1.000,00
spese tecniche con aggiornamento scheda catastale	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terra rimozione di un tavolato interno che dovrebbe creare un ripostiglio; chiusura della porta di ingresso sul vano scale e al piano primo muratura di due porte interne che unirebbero l'appartamento pignorato al sub. 702

**Identificativo corpo: B.**

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Non si dichiara la conformità edilizia in quanto l'altezza attuale è di 240 cm mentre negli elaborati di cui alla concessione del 30.04.1922 era prevista un'altezza di cm. 230

**Identificativo corpo: C.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.32 del 29.10.2008
Ambito:	ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art.19
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:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	9,50
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: B.**

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.32 del 29.10.2008
Ambito:	ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art.19
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:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	9,50
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: C.**

**Magazzini e locali di deposito (cantina) [C2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.32 del 29.10.2008
Ambito:	ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art.19
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:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	9,50
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

### Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

#### Conformità catastale:

Non si dichiara la conformità catastale per le diverse altezze e le modeste variazioni interne

### Identificativo corpo: B.

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

#### Conformità catastale:

Non si dichiara la conformità catastale per la diversa altezza

### Identificativo corpo: C.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

#### Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS che ha acquistato i sub. 701-707-708 da OMISSIS . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS di Bergamo, in data 27/07/2000, ai nn. 3965/195; trascritto a Bergamo, in data 31/07/2000, ai nn. 31709/23323.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS che ha acquistato i sub. 701-707-708 da OMISSIS. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS di Bergamo, in data 27/07/2000, ai nn. 3965/195; trascritto a Bergamo, in data 31/07/2000, ai nn. 31709/23323.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS che ha acquistato i sub. 701-707-708 da OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS di Bergamo, in data 27/07/2000, ai nn. 3965/195; trascritto a Bergamo, in data 31/07/2000, ai nn. 31709/23323.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

## **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Scrittura Privata ; A rogito di Notaio OMISSIS di Bergamo in data 29/09/2000 ai nn. 4576; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04.10.2000 ai nn. 37794/9668; Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; Note: Ipoteca volontaria successivamente rinnovata con ipoteca iscritta a Bergamo il 08.07.2020 ai nn.26353/4246.

### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 24-07-2012 n.3560/2012 Tribunale di Bergamo; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/08/2012 ai nn. 35925/5656; Importo ipoteca: € 260.000; Importo capitale: € 200.594,56; Note: Grava sui presenti beni e altri.

### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 15-03-2013 n.333/2012 Tribunale di Brescia Sezione di Breno; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/04/2013 ai nn. 15099/2304; Importo ipoteca: € 70.000; Importo capitale: € 40.025,60; Note: Grava sui presenti beni e altri.

### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 11-09-2013 n.4646/20130 Tribunale di Bergamo; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 13/09/2013 ai nn. 36233/5845; Importo ipoteca: € 120.000; Importo capitale: € 90.522,96; Note: Grava sui presenti beni più altri.

### **- Altra limitazione:**

Descrizione onere: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - AGENZIA DELLE ENTRATE IN DATA 31-08-2017 REP 1890/2017 PER UN TOTALE DI 61.725,54 EURO ; IMPORTO CAPITALE 30.862,77; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/09/2017 ai nn. 39950/7064; Grava sui presenti beni più altri. Contro Belingheri Domenico

### **- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Verbale di pignoramento in data 20.10.2021 n.6304 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/12/2021 ai nn. 71179/48529; Atto Giudiziario del 20.10.2021 rep. 6304 - UNEP Tribunale di Bergamo.

### **- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento in data 01.03.2022 rep. 1819 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 31/03/2022 ai nn. 17999/11785; Grava i presenti beni più altri.

## **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 civile [A2] sito in Colere (BG), via Valzella n. 39 (ex n.14)**

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o uso civico

### **Identificativo corpo: B**

#### **Autorimessa [C6] sito in Colere (BG), via Valzella n. 39 (ex n.14)**

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o uso civico

**Identificativo corpo: C**

**Magazzini e locali di deposito (cantina) [C2] sito in Colere (BG), via Valzella n. 39 (ex n.14)**

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG), via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non risulta presente un amministratore condominiale: .

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** . Non risulta presente un amministratore condominiale

**Altre informazioni:**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno in particolare

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere, che siano presenti cause di esproprio.

**Identificativo corpo: B**

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG), via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** .

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** . Non risulta presente un amministratore condominiale

**Altre informazioni:**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere, che siano presenti cause di esproprio.

**Identificativo corpo: C**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Colere (BG), via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** .

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** . Non risulta presente un amministratore condominiale

**Altre informazioni:**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere, che siano presenti cause di esproprio.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo: A**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di un appartamento di tipo popolare così composto a) cucina/soggiorno di mq. 19,10 b) bagno di mq. 7,67 c) ripostiglio di mq. 7,36 d) camera di mq. 17,34 e) camera di mq. 15,26 f) balcone lato sud di mq. 4,00 per una superficie lorda complessiva lorda pari a mq. 99 (escluso il balcone)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00
balcone piano primo	sup lorda di pavimento	4,00	0,33	1,32
		<b>103,00</b>		<b>100,32</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura del 33% per il balcone.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: Colere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

#### Identificativo corpo: B

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di posto auto coperto in stretta vicinanza all'edificio in cui si trova l'appartamento di cui al sub.701 della superficie lorda di mq.22,00

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	22,00	0,50	11,00
		<b>22,00</b>		<b>11,00</b>

La superficie viene calcolata computando al 50% la superficie lorda.

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: Colere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

#### Identificativo corpo: C

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di cantina in stretta vicinanza all'edificio in cui si trova l'appartamento di cui al sub.701 della superficie lorda di mq.17,00

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
cantina	sup lorda di pavimento	17,00	0,25	4,25
		<b>17,00</b>		<b>4,25</b>

La superficie viene calcolata computando al 25 % la superficie lorda.

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: Colere

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di unica unità immobiliare che non necessita alcuna divisione

#### 11. STATO DI POSSESSO:

##### Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Colere (BG), via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Occupato** da sig.ra OMISSIS con contratto di comodato d'uso stipulato in data 15/06/2018

Registrato a Agenzia Entrate di Bergamo il 19/06/2018

Tipologia contratto: 5 anni rinnovabili, scadenza 16/09/2023 **(VEDASI ALLEGATO 35 BIS)**

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

##### Identificativo corpo: B

**Autorimesse [C6] sito in Colere (BG), via Valzella n. 39 (ex n.14)**



**Occupato** da sig.ra OMISSIS con contratto di comodato d'uso stipulato in data 15/06/2018  
 Registrato a Agenzia Entrate di Bergamo il 19/06/2018  
 Tipologia contratto: 5 anni rinnovabili, scadenza 16/09/2023 **(VEDASI ALLEGATO 35 BIS)**

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

**Identificativo corpo: C**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Colere (BG), via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Occupato** da sig.ra OMISSIS con contratto di comodato d'uso stipulato in data 15/06/2018

Registrato a Agenzia Entrate di Bergamo il 19/06/2018

Tipologia contratto: 5 anni rinnovabili, scadenza 16/09/2023 **(VEDASI ALLEGATO 35 BIS)**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica basata sulla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (zone similari) e sul listino degli Immobili della Provincia di Bergamo

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di COLERE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di COLERE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI 2021 Bergamo e Provincia - F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Si considera un valore medio di 700 €/mq;

Altre fonti di informazione: Database Agenzia delle Entrate considerando zone similari.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

**Colere (BG), Piazza San Rocco n.3/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.201,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	99,00	€ 700,00	€ 69.300,00
balcone piano primo	1,32	€ 700,00	€ 924,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.224,00
riduzione per comodato d'uso detrazione del 10.00%			€ -7.022,40
Valore corpo			€ 63.201,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.201,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.201,60

**B. Autorimessa [C6]****Colere (BG), Piazza San Rocco n.3/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.930,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	11,00	€ 700,00	€ 7.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.700,00
detrazione per contratto affitto detrazione del 10.00%			€ -770,00
Valore corpo			€ 6.930,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.930,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.930,00

**C. Magazzini e locali di deposito (cantina) [C2]****Colere (BG), Piazza San Rocco n.3/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.677,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina	4,25	€ 700,00	€ 2.975,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.975,00
riduzione per comodato d'uso detrazione del 10.00%			€ -297,50
Valore corpo			€ 2.677,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.677,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.677,50

**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 civile [A2]	100,32	€ 63.201,60	€ 63.201,60
B	Autorimesse [C6]	11,00	€ 6.930,00	€ 6.930,00
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	4,25	€ 2.677,50	€ 2.677,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 14.561,82

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 56.247,28

Valore diritto e quota € 56.247,28

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e ARROTONDATO: € 56.000,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Fuori Campo IVA (fatta salva verifica del delegato alla vendita)

## **Lotto: 005 - Appartamenti in corso di fusione con cantina e posto auto coperto**

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

#### **Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Note: Trattasi di appartamento di tipo economico in corso di fusione con quello adiacente (sub.712 - ex 711) all'interno di edificio sito in via Valzella n.39 (ex n.14)

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

**1/1 di OMISSIS SIG.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati (vedasi ALLEGATO 36 MAPPALE 721 SUB. 704):**

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 721, subalterno 704, indirizzo Via Valzella n.14, piano 2, comune COLERE, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 VANI, superficie 55 mq, rendita € 108,46 euro

Confini: A nord con sub. 712 e sui restanti 3 lati con spazi comuni

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

SI

#### **Identificativo corpo: C.**

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Note: Trattasi di posto auto coperto vicino a edificio sito in via Valzella n.39 (ex n.14)

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

**1/1 di OMISSIS SIG.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati (vedasi ALLEGATO 37 MAPPALE 721 SUB. 706):**

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 721, subalterno 706, piano T, comune COLERE, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 MQ, superficie 19 MQ, rendita € 29,44 euro

Confini: A nord con terrapieno, a est con sub 707, a sud con cortile comune e a ovest con mappale 721 subb. 705

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

SI

#### **Identificativo corpo: D.**

**Cantina [C2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Note: Trattasi di cantina vicino a edificio sito in via Valzella n.39 (ex n.14)

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

**1/1 di OMISSIS SIG.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati (vedasi ALLEGATO 37 MAPPALE 721 SUB. 710):**

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 721, subalterno 710, piano T, comune COLERE, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 MQ, superficie 18 MQ, rendita € 10,54 euro

Derivante da: Denuncia di variazione del 10.05.2018 n.15941 (protocollo BG0059707) per aggiornamento planimetrico dell'originario mappale 721 e costituito in forza di denuncia del 28.09.1999 n. F05377 per edificazione su area urbana afferente a fabbricati già accatastato in parte.

Confini: A nord con terrapieno, a est e sud con parti comuni, a ovest con altra unità immobiliare

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

SI

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Note: Trattasi di appartamento di tipo economico in corso di fusione con quello adiacente (sub.704) sito in edificio in via Valzella n.39 (ex n.14)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS SIG.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati (vedasi ALLEGATO 41 MAPPALE 721 SUB. 711 soppresso e ALLEGATO 42 MAPPALE 721 SUB.712):**

Intestazione: OMISSIS , foglio 5, particella 721, subalterno 712, indirizzo Via Valzella n.39, piano 2, comune COLERE, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 VANI, superficie 51 mq, rendita € 108,46 euro

Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/02/2013 - Pratica n. BG0033365 in atti dal 22/02/2013 UFFICIO (A/10)-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A3) (n.6283.1/2013)

Confini: A sud sub. 704 e sui restanti 3 lati con spazi comuni

**Il mappale 721 sub. 711 è stato soppresso ed è diventato il sub.712**

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

SI

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di appartamento (sub. 704) di tipo economico in corso di fusione con l'adiacente (ora sub.712- ex 711) all'interno di fabbricato in via Valzella n. 39 (ex n.14). Inoltre sono compresi una cantina e un posto auto coperto..

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno in particolare

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Nessuno in particolare

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Orobie

**Attrazioni storiche:** Nessuna in particolare

**Principali collegamenti pubblici:** Nessuno

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A**

Trattasi di un appartamento in corso di ristrutturazione per fusione con l'unità immobiliare adiacente (sub. 712) così composto (**vedasi Allegato 39 Rilievo mappali 721 sub.704-712-706-710 e Allegato 40 Documentazione fotografica**)

- a) cucina di mq. 17,26
  - b) bagno di mq. 7,69
  - c) camera di mq. 16,94
  - d) balcone di mq. 4,00
  - e) balcone di mq. 4,00
- per una superficie lorda complessiva lorda pari a mq. 54 (esclusi balconi)

Superficie complessiva di circa mq **62,00**

E' posto al piano: secondo

L'appartamento è in corso di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Valzella n.39; ha un'altezza utile interna di circa m. 240 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di appartamento in corso di ristrutturazione per fusione con l'adiacente unità immobiliare

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>interna</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: in Corso di realizzazione conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>in Corso di realizzazione</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

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

Descrizione: **Autorimessa [C6]** di cui al corpo **C**

Trattasi di posto auto coperto in stretta vicinanza all'edificio principale in cui si trova l'appartamento di cui al sub.704 della superficie lorda di mq.19,00 (**vedasi Allegato 39 Rilievo mappali 721 sub.704-712-706-710 e Allegato 40 Documentazione fotografica**)

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1992-1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Valzella n.39; ha un'altezza utile interna di circa m. 240 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di posto auto coperto in stato di manutenzione sufficiente

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>scarse</b>
Solai	tipologia: <b>soletta in c.a. in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: <b>terra battuta</b> condizioni: <b>scarse</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
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

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito (cantina) [C2]** di cui al corpo **D**

Trattasi di cantina in stretta vicinanza all'edificio in cui si trova l'appartamento di cui al sub.704 della superficie netta di mq. 11,48 e lorda di mq.16,00 (**vedasi Allegato 39 Rilievo mappali 721 sub.704-712-706-710 e Allegato 40 Documentazione fotografica**)

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato realizzato nel 1992-1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Valzella n.39 (ex n.14); ha un'altezza utile interna di circa m. 230 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di cantina in stato di manutenzione sufficiente

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>soletta in c.a. in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1992-1994
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	da verificare data la vetustà
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	
<i>Stato impianto</i>	
<i>Potenza nominale</i>	
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **B**

Trattasi di un appartamento in corso di ristrutturazione per fusione con l'unità immobiliare adiacente (sub. 704) così composto (**vedasi Allegato 39 Rilievo mappali 721 sub.704-712-706-710 e Allegato 40 Documentazione fotografica**)

- a) soggiorno di mq. 16,80
  - b) bagno di mq. 5,61
  - c) camera di mq. 12,67
  - d) ripostiglio di mq. 1,40
  - e) corridoio di mq. 4,83
- per una superficie lorda complessiva lorda pari a mq. 51



Superficie complessiva di circa mq **51,00**

E' posto al piano: secondo

L'appartamento è in corso di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Valzella n.39 (ex n.14); ha un'altezza utile interna di circa m. 250 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di appartamento in corso di ristrutturazione per fusione con l'adiacente unità immobiliare

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Note: L'isolamento è stato realizzato con una controparete interna con isolante interno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: soggiorno, bagno e corridoio
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: camera
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI parzialmente
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	in corso di realizzazione
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI parzialmente
<i>Tipologia di impianto</i>	in corso di realizzazione
<i>Stato impianto</i>	
<i>Potenza nominale</i>	
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: 157/8**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche al fabbricato e formazione nuove cantine e posti auto coperti

Oggetto: ristrutturazione fabbricato

Presentazione in data 15/02/1992 al n. di prot.

Rilascio in data 30/04/1992 al n. di prot. 16

L'abitabilità non risulta presente negli atti comunale.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: 182/8**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche al fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/1994

Rilascio in data 30/04/1994 al n. di prot. 15

L'abitabilità non risulta presente negli atti comunale.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: 198/2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera per modifiche varie

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/09/1995

Rilascio in data 30/01/1996 al n. di prot. 542

L'abitabilità non risulta presente negli atti comunale.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: SCIA IN DATA 28.02.2013**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: manutenzione straordinaria per fusione

Presentazione in data 28/02/2013 al n. di prot. 587

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: 157/8**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche al fabbricato con formazione nuove cantine e posti auto coperti

Oggetto: ristrutturazione fabbricato

Presentazione in data 15/02/1992

Rilascio in data 30/04/1992 al n. di prot. 16

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: 182/8**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche al fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/1994

Rilascio in data 30/04/1994 al n. di prot. 15

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: 198/2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera per modifiche varie

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/09/1995

Rilascio in data 30/01/1996 al n. di prot. 542

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Cantina [C2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: 157/8**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche al fabbricato e formazione nuove cantine e posti auto coperti

Oggetto: ristrutturazione fabbricato

Presentazione in data 15/02/1992

Rilascio in data 30/04/1992 al n. di prot. 16

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Cantina [C2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: 182/8**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche al fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/1994

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Cantina [C2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: 198/2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera per modifiche varie

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/09/1995  
Rilascio in data 30/01/1996 al n. di prot. 542  
**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: 157/8**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche al fabbricato e formazione nuove cantine e posti auto coperti

Oggetto: ristrutturazione fabbricato

Presentazione in data 15/02/1992

Rilascio in data 30/04/1992 al n. di prot. 16

L'abitabilità non risulta presente negli atti comunale.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: 182/8**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche al fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 30/04/1994 al n. di prot. 15

L'abitabilità non risulta presente negli atti comunale.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: 198/2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera per modifiche varie

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/09/1995 al n. di prot.

Rilascio in data 30/01/1996 al n. di prot. 542

L'abitabilità non risulta presente negli atti comunale.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Numero pratica: SCIA IN DATA 28.02.2013**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: manutenzione straordinaria per fusione

Presentazione in data 28/02/2013 al n. di prot. 587

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverse altezze dei vari locali

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria e nuovo accatastamento

Descrizione delle opere da aggiornare: aggiornamento elaborati grafici

Oneri di regolarizzazione	
<i>oneri comunali</i>	€ 1.000,00
<i>spese tecniche redazione sanatoria e nuov accatastamento incluso posto auto</i>	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 3.000,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Sono in corso lavori di ristrutturazione per cui non è possibile allo stato attuale dichiarare la conformità: in ogni caso si segnalano alcune difformità in particolare per quanto concerne le altezze

**Identificativo corpo: C.**

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Poichè nella Concessione del 30.04.1992 era prevista un'altezza di cm. 230 mentre la reale è di 240 cm NON si dichiara la conformità edilizia.

**Identificativo corpo: D.**

**Cantina [C2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverse altezze dei vari locali

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria e nuovo accatastamento

Descrizione delle opere da aggiornare: aggiornamento elaborati grafici

Oneri di regolarizzazione	
<i>oneri comunali</i>	€ 1.000,00
<i>spese tecniche redazione sanatoria e nuov accatastamento</i>	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 3.000,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Sono in corso lavori di ristrutturazione per cui non è possibile allo stato attuale dichiarare la conformità: in ogni caso si segnalano alcune difformità in particolare per quanto concerne le altezze

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.32 del 29.10.2008
Ambito:	ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art.19
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	9,50
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: C.**

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.32 del 29.10.2008
Ambito:	ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art.19
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:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	9,50
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: D.**

**Locale di deposito (cantina) [C2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.32 del 29.10.2008
Ambito:	ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art.19
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:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	9,50
Volume massimo ammesso:	

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.32 del 29.10.2008
Ambito:	ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art.19
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:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	9,50
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Non si dichiara la conformità catastale a causa delle diverse altezze riscontrate rispetto alle Concessioni rilasciate dal Comune di Colere

**Identificativo corpo: C.**

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Non si dichiara la conformità catastale a causa della diversa altezza riscontrata rispetto alla Concessioni del 30.04.1992

**Identificativo corpo: D.**

**Locale di deposito (cantina) [C2] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

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

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG) CAP: 24020, via Valzella n. 39 (ex n.14)**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Trattasi di appartamento in corso di fusione con l'adiacente: trattandosi di fusione in corso non è possibile dichiarare la conformità attuale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** Il sig. OMISSIS ha acquistato dai sigg. OMISSIS il piano sottotetto/solaio poi oggetto sopralzo e ristrutturazione (vedasi elenco Concessioni Edilizie) dal 05/10/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data 05/10/1991, ai nn. 40537/4931; trascritto a Bergamo, in data , ai nn. /22140.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** Sig. OMISSIS ha acquistato dai sigg. OMISSIS la porzione di fabbricato al piano sottotetto dell'edificio in via Valzella n.14 e contemporaneamente è diventato comproprietario del cortile per la quota di 1/3 pari a 16/48 **proprietario/i ante ventennio al 14/12/1999**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 05/10/1991, ai nn. 40537/4931; trascritto a Bergamo, in data 16/10/1991, ai nn. /22140.

**Titolare/Proprietario:** Il sig. OMISSIS proprietario dal 1991 per 1/3 del cortile su cui sono state realizzate le cantine e i posti auto coperti, successivamente con atto Notaio OMISSIS del 1999 ha acquistato le restanti quote dai sigg. OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data 24/11/1999, ai nn. 7019/986; trascritto a Bergamo, in data 14/12/1999, ai nn. 49569/36212.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Titolare/Proprietario:** Sig. OMISSIS ha acquistato dai sigg. OMISSIS la porzione di fabbricato al piano sottotetto dell'edificio in via Valzella n.14 e contemporaneamente è diventato comproprietario del cortile per la quota di 1/3 pari a 16/48 **proprietario/i ante ventennio al 14/12/1999**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 05/10/1991, ai nn. 40537/4931; trascritto a Bergamo, in data 16/10/1991, ai nn. /22140.

**Titolare/Proprietario:** Il sig. OMISSIS proprietario dal 1991 per 1/3 del cortile su cui sono state realizzate le cantine e i posti auto coperti, successivamente con atto Notaio OMISSIS del 1999 ha acquistato le restanti quote dai sigg. OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS in data 24/11/1999, ai nn. 7019/986; trascritto a Bergamo, in data 14/12/1999, ai nn. 49569/36212.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Titolare/Proprietario:** Il sig. OMISSIS ha acquistato dai sigg. OMISSIS il piano sottotetto/solaio poi oggetto sopralzo e ristrutturazione (vedasi elenco Concessioni Edilizie) dal 05/10/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data 05/10/1991, ai nn. 40537/4931; trascritto a Bergamo, in data , ai nn. /22140.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 24-07-2012 n.3560/2012 Tribunale di Bergamo; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/08/2012 ai nn. 35925/5656.



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS . contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 15-03-2013 n.333/2012 Tribunale di Brescia Sezione di Breno; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/04/2013 ai nn. 15099/2304.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 11-09-2013 n.4646/2013 Tribunale di Bergamo; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 13/09/2013 ai nn. 36233/5845.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - AGENZIA DELLE ENTRATE IN DATA 31-08-2017 REP 1890/2017 PER UN TOTALE DI 61.725,54 EURO ; IMPORTO CAPITALE 30.862,77; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/09/2017 ai nn. 39950/7064.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 31/03/2022 ai nn. 17999/11785.

**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 Colere (BG), via Valzella n. 39 (ex n.14)**

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o uso civico

**Identificativo corpo: C**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Colere (BG), via Valzella n. 39 (ex n.14)**

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o uso civico

**Identificativo corpo: D**

**Locale di deposito (Cantina) [C2] sito in Colere (BG), via Valzella n. 39 (ex n.14)**

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o uso civico

**Identificativo corpo: B**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG), via Valzella n. 39 (ex n.14)**

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A-B-C-D**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: .**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: .** Non risulta presente un amministratore condominiale

**Altre informazioni:**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Colere, che siano presenti cause di esproprio.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento in corso di ristrutturazione per fusione con l'unità immobiliare adiacente (sub. 712) così composto a) cucina di mq. 17,26 b) bagno di mq. 7,69 c) camera di mq. 16,94 d) balcone di mq. 4,00 e) balcone di mq. 4,00 per una superficie lorda complessiva lorda pari a mq. 54 (esclusi balconi)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00
balconi piano primo	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
		<b>62,00</b>		<b>56,64</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella misura del 33% per i balconi

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: Colere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 1700

**Identificativo corpo:** C

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di posto auto coperto in stretta vicinanza all'edificio principale in cui si trova l'appartamento di cui al sub.704 della superficie lorda di mq.19,00

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	19,00	0,50	9,50
		<b>19,00</b>		<b>9,50</b>

La superficie viene calcolata computando al 50% la superficie lorda.

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021

Zona: Colere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**Identificativo corpo: D**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di cantina in stretta vicinanza all'edificio in cui si trova l'appartamento di cui al sub.704 della superficie netta di mq. 11,48 e lorda di mq.16,00

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
cantina	sup lorda di pavimento	16,00	0,25	4,00
		<b>16,00</b>		<b>4,00</b>

La superficie viene calcolata computando al 25% la superficie lorda.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021

Zona: Colere

Tipologia: Cantina

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**Identificativo corpo: B**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di un appartamento in corso di ristrutturazione per fusione con l'unità immobiliare adiacente (sub. 704) così composto a) soggiorno di mq. 16,80 b) bagno di mq. 5,61 c) camera di mq. 12,67 d) ripostiglio di mq. 1,40 e) corridoio di mq. 4,83 per una superficie lorda complessiva lorda pari a mq. 51

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
		<b>51,00</b>		<b>51,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021

Zona: Colere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 1700

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Trattasi di unica unità immobiliare che non necessita alcuna divisione

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

##### **Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG), via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Libero**

Note: Nell'immobile sono in corso lavori di fusione con sub. 712 (mancano impianti)

##### **Identificativo corpo: C**

**Autorimessa [C6] sito in Colere (BG), via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Occupato** da Belingheri Domenico

##### **Identificativo corpo: D**

**Locale di deposito (cantina) [C2] sito in Colere (BG), via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Occupato** da BELINGHERI DOMENICO

##### **Identificativo corpo: B**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colere (BG), via Valzella n. 39 (ex n.14)**

**Libero**

##### **Opponibilità ai terzi: SI**

Note: Nell'immobile sono in corso lavori di fusione con sub. 704 (mancano parzialmente impianti)

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica basata sulla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (zone similari) e sul listino degli Immobili della Provincia di Bergamo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di COLERE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di COLERE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI 2021 Bergamo e Provincia - F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Si considera un valore medio di 1500 €/mq;

Altre fonti di informazione: Database Agenzia delle Entrate considerando zone similari.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Colere (BG), Piazza San Rocco n.3/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.472,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	54,00	€ 1.500,00	€ 81.000,00
balconi piano primo	2,64	€ 1.500,00	€ 3.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.960,00
detrazione per lavori incompleti detrazione del 30.00%			€ -25.488,00
Valore corpo			€ 59.472,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.472,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.472,00

**C. Autorimessa [C6]**

**Colere (BG), Piazza San Rocco n.3/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	9,50	€ 700,00	€ 6.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.650,00
Valore corpo			€ 6.650,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.650,00

**D. Cantina [C2]**

**Colere (BG), Piazza San Rocco n.3/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina	4,00	€ 700,00	€ 2.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.800,00
Valore corpo			€ 2.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.800,00

**B. Abitazione di tipo economico [A3]****Colere (BG), Piazza San Rocco n.3/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	51,00	€ 1.500,00	€ 76.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.500,00
detrazione per lavori incompleti detrazione del 30.00%			€ -22.950,00
Valore corpo			€ 53.550,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.550,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	56,64	€ 59.472,00	€ 59.472,00
C	Autorimessa [C6]	9,50	€ 6.650,00	€ 6.650,00
D	Cantina [C2]	4,00	€ 2.800,00	€ 2.800,00
B	Abitazione di tipo economico [A3]	51,00	€ 53.550,00	€ 53.550,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 12.247,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 104.224,80

Valore diritto e quota € 104.224,80

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e ARROTONDATO : € 104.000,00**

## 12.6 Regime fiscale della vendita

Fuori Campo IVA (fatta salva la verifica da parte del delegato alla vendita)

Beni in **Vilminore Di Scalve (BG)**  
Località/Frazione **località Malga di Polzone (monte Zanari)**

### **Lotto: 006 - Baita in località Malga di Polzone**

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

**Identificativo corpo: A (Baita).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vilminore Di Scalve (BG) CAP: 24020 frazione: Località malga di Polzone**

Note: Baita in località Malga di Polzone a poca distanza dagli impianti di risalita sciistici

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

**1/1 di OMISSIS SIG.- Piena proprietà (vedasi ALLEGATO 46 ATTO DI DONAZIONE DEL MAPPALE 947 da cui sono derivati i mappali 1351 e 1352)**

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

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati (Vedasi ALLEGATO 43 – Scheda catastale mappale 1352 baita e ALLEGATO 13 – Visura proprietà OMISSIS ):**

Intestazione: OMISSIS , foglio 11, particella 1352, indirizzo Località Polzone, piano T-1, comune VILMINORE DI SCALVE, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 VANI, superficie 93 MQ, rendita € 185,92 EURO

Derivante da: COSTITUZIONE del 04/09/2007 Pratica n. BG0280832 in atti dal 04/09/2007 COSTITUZIONE (n. 3200.1/2007)

Confini: Il mappale 1352 è circondato dal mappale 1351. Nota Bene la Sezione Urbana è TE

Note: Il mappale 1352 deriva dal mappale catasto terreni 947 acquistato dal Belingheri Virgilio

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

si

*Note generali: Il mappale 1352 deriva dal mappale terreni 947 avuto in dono da Belingheri Teresa nell'anno 1991*

#### **Identificativo corpo: B. (Terreno)**

**sito in Vilminore Di Scalve (BG) CAP: 24020 frazione: Località Polzone (Monte Zanari)**

Note: Terreno circostante la baita

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

**1/1 di OMISSIS SIG.- Piena proprietà (vedasi ALLEGATO 46 ATTO DI DONAZIONE DEL MAPPALE 947 da cui sono derivati i mappali 1351 e 1352)**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni (Vedasi ALLEGATO 49 – estratto di mappa del mappale 1351, ALLEGATO 13 – Visura proprietà OMISSIS, ALLEGATO 50 Visura storica del mappale 1351 derivato dal 947):**

**Intestazione:** OMISSIS, sezione censuaria VILMINORE DI SCALVE, foglio 2, particella 1351, qualità PAS-COLO, classe 2, superficie catastale 23105 mq, reddito dominicale: € 9,55 euro, reddito agrario: € 3,58 euro

**Derivante da:** Variazione del 14/08/2007 Pratica n. BG0264315 in atti dal 14/08/2007 (n. 264315.1/2007)

**Confini:** Il mappale 1351 confina a nord con mappale 1290 e comune di Colere, a est con mappale 1297, a sud con Comune di Colere, a ovest con mappale 461

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

SI

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Trattasi di baita realizzata dopo il 2001 con terreno circostante di più di due ettari di terreno

**Caratteristiche zona:** isolata

**Area urbanistica:** agricola con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** impianti di risalita ai campi sciistici.

**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno in particolare

**Caratteristiche zone limitrofe:** vicinanza agli impianti sciistici

**Importanti centri limitrofi:** Nessuno

**Attrazioni paesaggistiche:** parco delle Orobie.

**Attrazioni storiche:** Nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** Nessuno

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A**

Trattasi di baita così composta **(Vedasi ALLEGATO 44 – rilievo baita e ALLEGATO 45 – Documentazione fotografica):**

Piano Terra

a) cucina/soggiorno 29,48 mq.

b) bagno mq. 4,06

Piano Primo

c) camera mq. 8,06

d) camera mq. 7,94

e) camera mq. 13,14

f) disimpegno mq. 2,54

per una superficie lorda di mq. 98 (49 mq. per piano)

E' presente altresì un porticato esterno da rimuovere in quanto totalmente difforme dall'atto autorizzativo

Superficie complessiva di circa mq **98,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito dopo il 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 240

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0



**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** La baita si trova in buono stato di conservazione ed è attualmente saltuariamente utilizzata dal proprietario.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura in pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>piode (lastre di lavagna)</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: piano terra
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: camere al piano primo
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>con fili esterni</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento e GAS:	
Esiste impianto di riscaldamento	Stufa a legna al piano Terra. Si segnala che esiste in cucina un impianto a gas per cucinare alimentato da bombole esterne)
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Rete idrica	
L'immobile dispone di rete idrica	NO
Esistenza carri ponte	NO

Descrizione: di cui al corpo B

Trattasi di terreno adibito a pascolo e circostante la baita della superficie catastale pari a mq. 23.105 **(Vedasi ALLEGATO 51 – Documentazione fotografica e ALLEGATO 52 CDU Mappale 1351 comune di Vilminore d Scalve):**

Superficie complessiva di circa mq **23.105,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia inclinato ma regolare

Tessitura prevalente pascolo

Sistemazioni agrarie: nessuna

Colture erbacee: prato

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Sul mappale è presente un fabbricato abusivo destinato a capanno per la caccia da rimuovere

### 3. PRATICHE EDILIZIE (VEDASI ALLEGATO 47 Concessione Edilizia del 2001)

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vilminore Di Scalve (BG) CAP: 24020 frazione: Località malga di Polzone,**

**Numero pratica: 10/2001**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RICOSTRUZIONE FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/02/2001 al n. di prot.

Rilascio in data 20/12/2001 al n. di prot. 467/01

L'agibilità non è mai stata rilasciata e non è presente la fine lavori.

NOTE: Si rinvia all'allegato relativo alla concessione edilizia per la visione dei pareri e delle prescrizioni

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno sito in Vilminore Di Scalve (BG) CAP: 24020 frazione: Località Polzone (Monte Zanari),**

**Numero pratica: 10/2001**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RICOSTRUZIONE FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/02/2001 al n. di prot.

Rilascio in data 20/12/2001 al n. di prot. 467/01

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Si rinvia all'allegato relativo alla concessione edilizia per la visione dei pareri e delle prescrizioni

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vilminore Di Scalve (BG) CAP: 24020 frazione: Località malga di Polzone**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le principali differenze consistono in maggiori altezze e quindi maggior volume, la presenza di una nuova tettoia con relativi puntoni, muretti vari di contenimento sul mappale 131 non indicati nella Concessione originaria, diverse variazioni delle tramezzature interne

Note: Allo stato attuale essendo necessario acquisire i pareri di vari Enti (Comunità Montana, Provincia, Comune di Vilminore, ecc – **VEDASI ALLEGATO 54 CON TAVOLE DEL PGT CON TUTTI I VINCOLI e ALLEGATO 48 NTA DEL PGT**) e tenuto conto che in base all'art.36 delle NTA sono possibili solo fabbricati ad uso pertinenziale per le attività agro-silvo-pastorali non è possibile accertare con sicurezza la sanabilità.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: B.**

**sito in Vilminore Di Scalve (BG) CAP: 24020 frazione: Località Polzone (Monte Zanari)**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le principali differenze consistono nella presenza di muretti vari di contenimento e un capanno per caccia non autorizzato

Note: Allo stato attuale essendo necessario acquisire i pareri di vari Enti (Comunità Montana, Provincia, Comune di Vilminore, ecc **VEDASI ALLEGATO 54 CON TAVOLE DEL PGT CON TUTTI I VINCOLI e ALLEGATO 48 NTA DEL PGT**) e tenuto conto che in base all'art.36 delle NTA sono possibili solo fabbricati ad uso pertinenziale per le attività agro-silvo-pastorali non è possibile accertare con sicurezza la sanabilità.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Sul terreno sono presenti diversi muretti sprovvisti di permesso di costruire. Allo stato attuale essendo necessario acquisire i pareri di vari Enti (Comunità Montana, Provincia, Comune di Vilminore di Scalve) e, in base all'art.36 delle NTA sono possibili solo fabbricati ad uso pertinenziale per le attività agro-silvo-pastorali non è possibile accertare con sicurezza la sanabilità. E' altresì presente un capanno per la caccia sprovvisto di autorizzazione e quindi da demolire.

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

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vilminore Di Scalve (BG) CAP: 24020 frazione: Località malga di Polzone**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.34 DEL 18.12.2010
Zona omogenea:	AMBITI AA/SP
Norme tecniche di attuazione:	Art. 36 NTA Ambiti AA/SP (vedasi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (vedasi Allegato 54 con tavole con i vincoli presenti)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Vedasi art. 36 NTA
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi art. 36 NTA
Rapporto di copertura:	vedasi art. 36 NTA
Altezza massima ammessa:	vedasi art. 36 NTA
Volume massimo ammesso:	vedasi art. 36 NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Sono presenti vari vincoli (idrogeologico, ZPS, SIC, ecc vedasi allegato)

	54)
--	-----

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: L'edificio è stato realizzato parzialmente in difformità da quanto previsto nella Concessione Edilizia originaria e pertanto non si dichiara la conformità urbanistica.

#### Identificativo corpo: B.

sito in Vilminore Di Scalve (BG) CAP: 24020 frazione: Località Polzone (Monte Zanari)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.34 DEL 18.12.2010
Zona omogenea:	AMBITI AA/SP
Norme tecniche di attuazione:	Art. 36 NTA Ambiti AA/SP (vedasi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI SI (vedasi Allegato 54 con tavole con vincoli presenti)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	vedasi art. 36 NTA
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi art. 36 NTA
Rapporto di copertura:	vedasi art. 36 NTA
Altezza massima ammessa:	vedasi art. 36 NTA
Volume massimo ammesso:	vedasi art. 36 NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

#### Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vilminore Di Scalve (BG) CAP: 24020 frazione: Località malga di Polzone

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Risultano difformità fra stato attuale e autorizzato nel 2001 che - allo stato attuale - non è possibile determinarne la sanabilità

#### Identificativo corpo: B.

sito in Vilminore Di Scalve (BG) CAP: 24020 frazione: Località Polzone (Monte Zanari)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Risultano difformità fra stato attuale e autorizzato nel 2001 che - allo stato attuale - non è possibile determinarne la sanabilità; si segnala altresì la presenza di un capanno di caccia non autorizzato e quindi da demolire

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Il sig. OMISSIS ha ricevuto in donazione da OMISSIS il mappale 947 su cui poi è stata realizzata la baita. In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 12/01/1991, RP 2839 (vedasi ALLEGATO 19 – Formalità OMISSIS )

Note: Dal mappale 947 sono derivati il mappale 1352 (BAITA) e il 1351 (terreno circostante)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (vedasi ALLEGATO 19 – Formalità Belingheri Virgilio):****- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Costituzione di vincolo a favore del Comune di Vilminore di Scalve per la realizzazione della baita; A rogito di OMISSIS in data 05/06/2001 ai nn. 90608; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/09/2001 ai nn. 35541/26368 **(vedasi ALLEGATO 47 Concessione per baita)**.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 24-07-2012 n.3560/2012 Tribunale di Bergamo; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/08/2012 ai nn. 35925/5656; Importo ipoteca: € 260.000; Importo capitale: € 200.594,56.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 15-03-2013 n.333/2012 Tribunale di Brescia Sezione di Breno; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/04/2013 ai nn. 15099/2304; Importo ipoteca: € 70.000; Importo capitale: € 40.025,60.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 11-09-2013 n.4646/20130 Tribunale di Bergamo; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 13/09/2013 ai nn. 36233/5845; Importo ipoteca: € 120.000; Importo capitale: € 90.522,96.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Pignoramento in data 01-03-2022 rep. 1819 Tribunale di Bergamo iscritto/trascritto a BERGAMO in data 31/03/2022 ai nn. 17999/11785.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

**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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A e B**

**sito in Vilminore Di Scalve (BG),**

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.**

**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: nessuna**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessuno**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di baita così composta: a) cucina/soggiorno 29,48 mq. b) bagno mq. 4,06 c) camera mq. 8,06 d) camera mq. 7,94 e) camera mq. 13,14 f) disimpegno mq. 2,54 per una superficie lorda di mq. 98 (49 mq. per piano) E' presente altresì un porticato esterno da rimuovere in quanto totalmente difforme dall'atto autorizzativo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00
		<b>98,00</b>		<b>98,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Identificativo corpo: B****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi del terreno adibito a pascolo e circostante la baita della superficie catastale pari a mq. 23.105. In base alla Tabella espropri della Provincia di Bergamo la Regione Agraria è la n.2 e il valore per le aree a pascolo è pari a 1,15 euro/mq

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno a pascolo	Superficie catastale	23.105,00	1,00	23.105,00
		<b>23.105,00</b>		<b>23.105,00</b>

La superficie viene considerata è quella catastale: per il valore si considera il prospetto dei valori agricoli medi della Provincia di Bergamo Regione Agraria 2 ( VEDASI ALLEGATO 53 – TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA DI BERGAMO)

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

**Non è opportuno separare il fabbricato dal terreno circostante per cui il lotto è unico**

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vilminore Di Scalve (BG),****Occupato da BELINGHERI VIRGILIO in maniera saltuaria non essendo abitazione principale****Identificativo corpo: B****Terreno sito in Vilminore Di Scalve (BG),**

Occupato da BELINGHERI VIRGILIO

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

Trattandosi di baita sono stati considerati i costi del residenziale abbattuti per le particolarità e difformità dell'edificio; per il terreno sono stati considerati i valori agricoli medi previsti per la Provincia di Bergamo Regione Agraria 2

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di VILMINORE DI SCALVE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI 2021 Bergamo e Provincia - F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Si considera un prezzo base di 1.000 €/mq su cui effettuare le necessarie detrazioni per le difformità riscontrate.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]****Vilminore Di Scalve (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	98,00	€ 1.000,00	€ 98.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.000,00
difformità riscontrate detrazione del 50.00%			€ -49.000,00
Valore corpo			€ 49.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.000,00

**B. Terreno****Vilminore Di Scalve (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.242,21.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno a pascolo	23.105,00	€ 1,15	€ 26.570,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.570,75
rimozione capanno abusivo detrazione del 5.00%			€ -1.328,54
Valore corpo			€ 25.242,21
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.242,21
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.242,21

**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]	98,00	€ 49.000,00	€ 49.000,00
B	Terreno	23.105,00	€ 25.242,21	€ 25.242,21

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 74.242,21

Valore diritto e quota € 74.242,21

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e ARROTONDATO: € 74.000,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Fuori campo IVA (fatat salva la verifica da parte del delegato alla vendita)

**Allegati**

Gli allegati alla perizia sono:

- ALLEGATO 01 Atto di permuta del mappale 1726
- ALLEGATO 02 Estratto di mappa mappale 1726
- ALLEGATO 03 Individuazione mappale 1726 su Ortofoto
- ALLEGATO 04 Visura Catastale Belingheri Claudio
- ALLEGATO 05 Certificato di destinazione Urbanistica Comune di Colere mappale 1726
- ALLEGATO 06 Elaborato Planimetrico mappale 1718
- ALLEGATO 07 Scheda catastale app piazza san Rocco mappale 1718 sub.3
- ALLEGATO 08 scheda catastale bene comune censibile mappale 1718 sub.5
- ALLEGATO 09 Rilievo Proprietà Belingheri Claudio
- ALLEGATO 10 Documentazione fotografica mappale 1718
- ALLEGATO 11 Atto di compravendita mappale 1718 sub 3 con beni comuni
- ALLEGATO 12 Formalità sig. Belingheri Claudio
- ALLEGATO 13 - Visura Beni Belingheri Virgilio
- ALLEGATO 14 - Scheda catastale mappale 1729 sub. 4 (soppresso)
- ALLEGATO 15 - Scheda catastale mappale 1729 sub. 701 (appartamento)
- ALLEGATO 16 - Scheda catastale mappale 1729 sub. 702 (solaio)
- ALLEGATO 17 - Rilievo stato di fatto appartamento via Carbonera con solaio
- ALLEGATO 18 - Doc fotografica via Carbonera n.43
- ALLEGATO 19 - Formalità Belingheri Virgilio
- ALLEGATO 20 - Estratto di mappa mappale 1813
- ALLEGATO 21 - Tabella valori agricoli Provincia di Bergamo
- ALLEGATO 22 - CDU Comune di Colere Mappale 1813
- ALLEGATO 23 - doc fotografica mappale 1813
- ALLEGATO 24 - Visura catastale beni Belingheri Domenico
- ALLEGATO 25 - Scheda catastale mappale 4590 sub. 22 (appartamento in via Don Carlo Capra)



ALLEGATO 26 - Scheda catastale mappale 4590 sub. 7 - box  
ALLEGATO 27 - Rilievo appartamento e box in via Don Carlo Capra  
ALLEGATO 28 - Foto appartamento e box in via Don Carlo Capra  
ALLEGATO 29 - Dichiarazione amministratore condominiale  
ALLEGATO 30 - Formalità sig. Belingheri Domenico  
ALLEGATO 31 - Scheda catastale mappale 721 sub. 701  
ALLEGATO 32 - Scheda catastale mappale 721 sub. 707  
ALLEGATO 33 - Scheda catastale mappale 721 sub. 708  
ALLEGATO 34 - Rilievo mappale 721 sub 701-707-708  
ALLEGATO 35 - Doc Foto sub. 701-707-708  
ALLEGATO 35BIS – Contratto di affitto in comodato d'uso  
ALLEGATO 36 - Scheda catastale mappale 721 sub. 704  
ALLEGATO 37 - Scheda catastale mappale 721 sub. 706  
ALLEGATO 38 - Scheda catastale mappale 721 sub. 710  
ALLEGATO 39 - RILIEVO mapp 721 sub704\_712\_706\_710  
ALLEGATO 40 - DOC FOT mapp 721 sub704\_712\_706\_710  
ALLEGATO 41 – Scheda catastale mapp 721 SUB 711 (SOPPRESSO)  
ALLEGATO 42 – Scheda catastale mapp 721 SUB 712  
ALLEGATO 43 - Scheda catastale baita mapp 1352  
ALLEGATO 44 - Rilievo Baita (mappale 1352)  
ALLEGATO 45 - Documentazione fotografica baita  
ALLEGATO 46 - Atto acquisto mappale 947 da cui derivano mappali 1351 e 1352  
ALLEGATO 47 - Concessione Edilizia per baita  
ALLEGATO 48 - NTA del PGT di Vilminore di Scalve  
ALLEGATO 49 - Estratto di mappa del mappale 1351  
ALLEGATO 50 - Visura storica mappale 1351 (ex 947)  
ALLEGATO 51 - Doc Foto mappale 1351  
ALLEGATO 52 - CDU Comune di Vilminore di Scalve Mappale 1351  
ALLEGATO 53 - Tabella valori agricoli medi regione Agraria 2  
ALLEGATO 54 - Estratto tavole PGT con vincoli e Ortofoto del Comune di Vilminore di Scalve  
ALLEGATO 55 - Scheda di controllo  
ALLEGATO 56 - Cartella zip con planimetrie e foto  
ALLEGATO 57 - Succinta  
ALLEGATO 58 - Perizia senza dati sensibili  
ALLEGATO 59 - Prospetto dei beni

10-11-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alfredo Roncalli**