

# TRIBUNALE DI BERGAMO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 261/2021

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. LUCA FUZIO



Appartamento in Verdellino



Autorimessa in Osio Sotto

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Eros Locatelli  
**Codice fiscale:** LCTRSE72L04G856A  
**Partita IVA:** 03827460167  
**Studio in:** Via Europa 7 - 24040 Bonate Sopra  
**Telefono:** 035 992621  
**Fax:** 035 992621  
**Email:** eros.locatelli@gmail.com  
**Pec:** eros.locatelli@geopec.it

Beni in **Verdellino (BG)**  
Località/Frazione **Zingonia**  
Piazza degli Affari n. 20

**INDICE****Lotto: 001 - Appartamento**

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

Beni in **Osio Sotto (BG)**  
Località/Frazione **Zingonia**  
via Carlo Porta n. s.n.

## INDICE

### Lotto: 002 - Autorimessa

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	17
Corpo: A - autorimessa.....	17
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	17
DESCRIZIONE GENERALE .....	17
Corpo: A - autorimessa.....	18
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	19
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	20
Corpo: A - autorimessa.....	20
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	20
Corpo: A - autorimessa.....	20
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	21
Corpo: A - autorimessa.....	21
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	21
Corpo:.....	21
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	21
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	22
Corpo: A - autorimessa.....	22
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	22
Corpo: A - autorimessa.....	22
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	23
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	23
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	23
Criterio di stima .....	23
Fonti d'informazione.....	23
Valutazione corpi.....	23
Adeguamenti e correzioni della stima.....	24
Prezzo base d'asta del lotto.....	24

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 15-12-2021 alle 09:15

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS (OMISSIS)

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Geom. Eros Locatelli

**Data nomina:** 19-07-2021

**Data giuramento:** 25-07-2021

**Data sopralluogo:** 11-10-2021

Beni in **Verdellino (BG)**  
Località/Frazione **Zingonia**  
Piazza degli Affari n. 20

## **Lotto: 001 - Appartamento**

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

**Identificativo corpo: A - appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Zingonia, Piazza degli Affari n. 20**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Ulteriori informazioni sul debitore: Il sig. OMISSIS risulta registrato presso l'anagrafe del Comune di OMISSIS con il nome di OMISSIS OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS

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

Intestazione: - OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), nato in OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1.,

Comune di Verdellino, foglio 3, particella 933, subalterno 10, scheda catastale allegata, indirizzo Piazza degli Affari n. 20, piano quarto ed interrato, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 75 mq, rendita € 207,87

Derivante da: variazione del 01/10/2019 protocollo n. BG0106540 in atti dal 01/10/2019 per bonifica di identificativo catastale (n. 28110.1/2019), rettifica da foglio 5 a foglio 3.

#### Confini:

Coerenze appartamento: a nord e ad ovest prospetto su area esterna (mappale 3607); ad est vano scala ed ascensori comune; a sud altra unità immobiliare (sub. 9).

Coerenze cantina: a nord e ad est altre unità immobiliari; a sud e ad ovest disimpegno comune.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### **2. DESCRIZIONE**

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

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un'abitazione al piano quarto con cantina al piano interrato, posta in un fabbricato condominiale denominato "OMISSIS" ubicato a Verdellino (BG). L'immobile è accessibile da un vano scala ed ascensore comune collegato per mezzo di camminamento a Piazza Affari, in corrispondenza del civico n. 20. Il fabbricato in cui è inserito l'immobile si sviluppa per n. 14 piani fuori terra ed uno interrato. Nei piani fuori terra sono presenti n. 33 abitazioni, di cui n. 1 bene comune censibile, n. 3 uffici e n. 3 negozi; al piano interrato si trovano locali accessori alle residenze. Compete all'unità immobiliare proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali, tra cui è compreso il bene comune censibile identificato con il subalterno 2 (abitazione di tipo economico al piano terra).

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (sufficiente), Negozi al dettaglio (discreto), Ospedali (buono), Farmacia (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo a km 15, Milano a km 45.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto ferroviario stazione di Verdello-Dalmine a circa 2,5 km, autostrada A4 caselli di Capriate e Dalmine a circa 7 km, aeroporto - Orio al Serio circa 18 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene è posto ai piani quarto ed interrato; al piano quarto sono presenti il soggiorno, la cucina, un disimpegno, una camera, un bagno ed un balcone; al piano interrato si trova la cantina. L'abitazione ha un'altezza utile interna di circa 2,80 ml, la cantina ha un'altezza utile interna di circa 2,70 ml.

L'immobile è accessibile da un vano scala comune collegato per mezzo di camminamenti a Piazza degli Affari, in corrispondenza del civico n. 20.

Superficie complessiva di circa mq **85,70**

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'intero fabbricato è composto da n. 15 piani complessivi di cui fuori terra n. 14 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Il complesso immobiliare non è di recente realizzazione e lo stato di conservazione è in generale sufficiente; si evidenziano situazioni di degrado degli strati di finitura delle facciate.

Il bene oggetto di pignoramento è caratterizzato da finiture interne tipiche dell'epoca di realizzazione, risalenti quindi ad oltre 50 anni fa e di media qualità. Lo stato di conservazione è insufficiente per numerose componenti: serramenti, impianti, pareti e soffitti (questi ultimi per presenza di infiltrazioni e macchie di umidità).

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>struttura in calcestruzzo armato</b> condizioni: <b>da collaudare</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>struttura portante in calcestruzzo armato</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>da collaudare</b>  Note: Sono presenti n. 2 ascensori.
Solai	tipologia: <b>solai misti in laterocemento</b> condizioni: <b>da collaudare</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura e calcestruzzo armato</b> condizioni: <b>da collaudare</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>pesse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>insufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>inesistente</b>

	rivestimento: <b>intonaco, piastrelle e pietra naturale solo per il piano terra</b> condizioni: <b>insufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Per il bagno pavimento in piastrelle, per la cantina pavimento in calcestruzzo.
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>insufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>insufficienti</b> Note: Per la cantina porta d'ingresso in metallo.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Gas</i>	alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: I radiatori sono stati staccati dall'impianto; nel bagno è presente un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua.

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1965
<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>	centralizzato con radiatori in ghisa
<i>Stato impianto</i>	non funzionante per l'appartamento pignorato
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1965

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Impianto condominiale
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



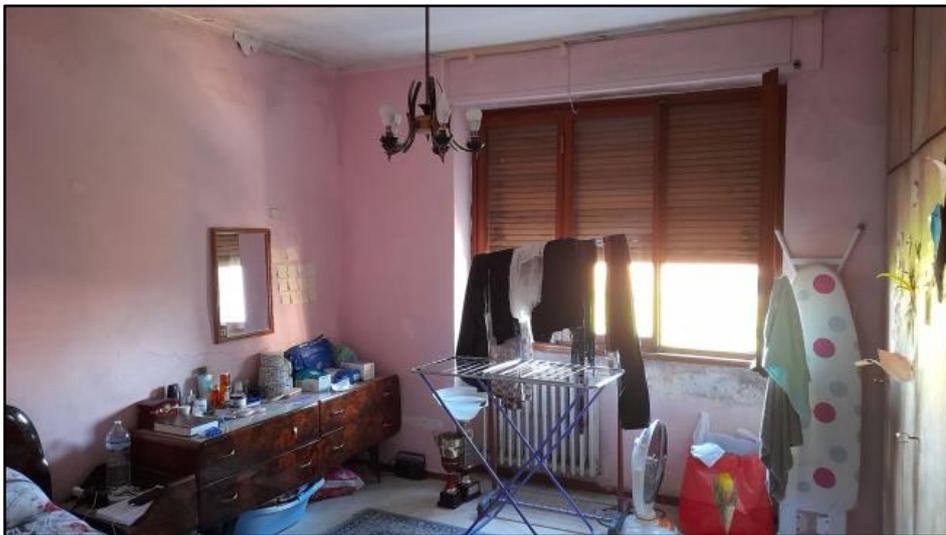
Soggiorno



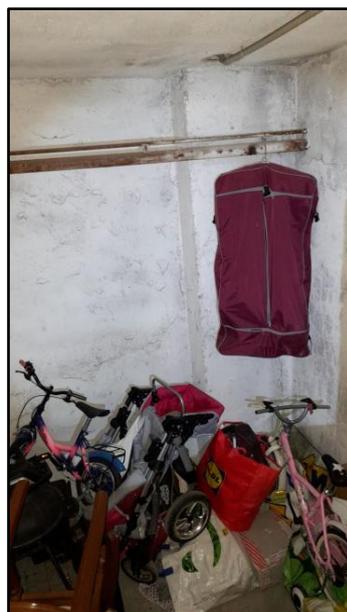
Cucina



Bagno



Stanza



Cantina

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: “Licenza di Costruzione” n. 52/1965**

Per lavori: di costruzione nuovo fabbricato

NOTE: Il Comune di Verdellino ha rilasciato attestazione in merito alla pratica edilizia di riferimento ma ha comunicato che presso i propri archivi non risulta presente la relativa pratica.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Zingonia, Piazza degli Affari n. 20**

Conformità edilizia:

In assenza degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia, ai sensi della vigente normative (Art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), la verifica di conformità è stata eseguita con riferimento all'unica documentazione disponibile, ossia alla planimetria catastale dal bene.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Con esclusivo riferimento all'unità immobiliare analizzata (si intende esplicitamente esclusa la verifica di conformità delle parti comuni condominiali), il confronto tra gli elaborati grafici di riferimento e l'attuale stato di fatto rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- lievi differenze delle murature di delimitazione dell'appartamento;
- leggero incremento della superficie utile del balcone.

Regolarizzabili mediante: Predisposizione di specifica pratica edilizia “in sanatoria”.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Costi di regolarizzazione, comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche, eventuali interventi di rimessione in pristino, per la sola unità immobiliare analizzata</i>	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita e delle ricerche eseguite dagli addetti del Comune di Verdellino; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Zingonia, Piazza degli Affari n. 20**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Verdellino per Piano dei Servizi e Piano delle Regole è il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) – variante n. 4, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 26/02/2021, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 25/06/2021 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi - n. 35 del 01/09/2021. L'immobile in oggetto è inserito nel "Tessuto urbano da consolidare - fabbricato isolato di rilevante dimensione in tessuto residenziale diffuso", posto nell'ambito di regolazione "R1-Piazza Affari", disciplinato dall'art. 17 delle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole. Il Piano delle Regole classifica come tessuto urbano da consolidare il territorio di costruzione della città moderna, avvenuta perlopiù con modalità

insediative e tipologiche poco coordinate con la struttura degli spazi pubblici e con il sistema delle giaciture agricole preesistenti. Il Piano delle Regole, con l'ausilio dell'allegato Atlante dei fabbricati, disciplina per esso le modalità di trasformazione dei fabbricati secondo criteri generali collegati tuttavia ad obiettivi di miglioramento articolati per ambiti omogenei, per tipologia edilizia ed in funzione della posizione rispetto ai tracciati delle relazioni principali. In esso il Piano delle Regole individua anche la rete delle relazioni principali da strutturare con il potenziamento della dotazione vegetazionale in riferimento ai sistemi verdi lineari esterni. Nell'ambito del tessuto urbano da consolidare il Piano delle Regole distingue, quali ambiti di regolazione, le seguenti porzioni di tessuto urbano: Piazza Affari, Villini di Zingonia, Formazioni urbane intensive di via Oleandri, Formazioni urbane intensive di via Corso Asia, Recinto di via Madre Teresa di Calcutta, Tessuto minore di primo impianto, Tessuto dell'espansione del nucleo di Verdellino, Via Marconi. In tali aree si prevedono nel tempo interventi prevalentemente di adeguamento distributivo e funzionale. Il Piano delle Regole opera perché queste trasformazioni costituiscano l'occasione di: diminuzione del carico energetico complessivo del tessuto residenziale, miglioramento delle sue prestazioni ambientali, maggiore qualificazione architettonica del tessuto urbano con particolare riferimento ai luoghi pubblici principali. Il tessuto urbano da consolidare è destinato prevalentemente a: abitazioni individuali e familiari (usi Ufa), abitazioni collettive (usi Ufb). Sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari e/o compatibili, salvo diversa specifica d'ambito definita nella tab.1: esercizi commerciali connessi alla residenza (usi Uga), esercizi di vicinato (usi Uga1), esercizi per la ristorazione (usi Ugb), attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria (usi Ugc), terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Ugd), artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Uge), servizi sociali integrati alla residenza (usi Ui) con esclusione dell'uso Uig, Uib1, Uib2, Uib3, Uie, attrezzature alberghiere (usi Uh). All'interno delle zone residenziali è sempre consentita la realizzazione di singole attrezzature sportive integrate con la residenza come ad esempio campi da tennis, piscine, campi da bocce, palestre, nel rispetto delle percentuali massime di impermeabilizzazione definite nelle singole previsioni di zona, e delle eventuali norme di tutela se trattasi di zone ad essa soggette. All'interno del tessuto urbano da consolidare, salvo le specifiche di ambito contenute nella tabella 1, non sono ammessi i seguenti usi (così come definiti nell'allegato "Usi del suolo e dotazioni territoriali"): gli usi "Ua", gli usi "Ub", gli usi "Uc", gli usi "Ue", gli usi "Uga2", "Uga3", gli usi "Uib1", "Uib2", "Uib3", gli usi "Uie", "Uig", gli usi "Uo", gli usi "Uq", gli usi "Ur". Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime. Sono inoltre ammessi gli interventi di ampliamento, sia per addizione che per sostituzione, esclusivamente se connessi al miglioramento del carico energetico complessivo dei fabbricati. Tali interventi, salvo diversa specificazione cartografica e ad esclusione di quanto previsto dall'art. 5.2, sono soggetti a intervento edilizio diretto e si attuano nel rispetto dei parametri e delle previsioni di cui alla tabella 1. E' parimenti ammessa, nei limiti di cui al comma precedente, la nuova costruzione. E' possibile promuovere, da parte dei privati o della A.C., interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico attuativo ed estesi ad ambiti opportunamente scelti, nel rispetto delle destinazioni d'uso. E' ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di Superficie Lorda di Pavimento, di: box per parcheggi privati da realizzarsi in sotterraneo: purché coperti da uno strato di almeno 40 cm di terra sistemata a verde, ferme restando le quote del piano di campagna antecedenti l'intervento; gazebi, pergolati e piscine, con un limite di altezza massima di m. 2,40 (per i gazebi ed i pergolati). Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, am-

	<p>pliamento o nuova costruzione i nuovi impianti idraulici dovranno prevedere dispositivi per il contenimento dei consumi idrici. Per l'ambito "R1" di Piazza Affari, in particolare la Tabella 1 specifica quanto segue: - insediamento residenziale ad alta densità connotato da fabbricati di rilevante dimensione, perlopiù coevi alla realizzazione dell'insediamento di Zingonia e circondati da un sistema di urbanizzazioni aperte che connota la possibile valorizzazione civica della zona. - diffusa tendenza al degrado nell'uso e nella manutenzione, caratterizzati da un'elevata densità di popolazione di recente immigrazione e dalla compresenza di un elevato numero di etnie; - presenza dell'Albergo di recente ristrutturazione che si qualifica come struttura di eccellenza. Obiettivi della zona: - valorizzazione degli spazi aperti pubblici che pertinenti, mantenendo e valorizzando la fluidità della loro fruizione pubblica anche come fattore di sicurezza urbana; - promozione di interventi di rigenerazione urbana come ausilio al rinnovo delle parti comuni dei fabbricati ed alla loro riqualificazione energetica; - realizzazione del progetto di sviluppo del Portierato Sociale ADP. Previsioni di intervento: - non si prevede incremento volumetrico, fatte salve le esigenze specifiche di intervento per la realizzazione di dotazioni territoriali soprattutto se finalizzate alla promozione della coesione sociale ed alla incentivazione delle diverse forme di cittadinanza attiva. A seguito dell'elevato livello di degrado urbano e sociale dell'area, e degli spazi aperti condominiali che risultano insicuri e necessitano di importanti interventi di riqualificazione, è prescritto il divieto di insediamento di nuove attività economiche, il loro ampliamento se esistenti ed il subentro di attività cessate, anche in locali già destinati alla funzione commerciale/terziario direzionale, senza l'approvazione di un preventivo Piano di Recupero finalizzato alla riqualificazione e messa in sicurezza degli spazi aperti condominiali, della revisione dei sottoservizi, della verifica statica degli immobili, della realizzazione di un adeguato servizio di videosorveglianza ed una corretta illuminazione esterna.</p>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	Rc ≤ 50%
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
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 - appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Zingonia, Piazza degli Affari n. 20**

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

Note: La planimetria catastale dell'unità immobiliare, depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Catasto dei Fabbricati, risulta conforme ed idonea a rappresentare l'attuale stato di fatto del bene, salvo che per lievi differenze che non incidono sulla determinazione della rendita e del numero di vani.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Attuale proprietario:**

- OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1 dal OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il sig. OMISSIS risulta registrato presso l'anagrafe del Comune di Verdellino con il nome di OMISSIS OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS.

**Precedente proprietario:**

OMISSIS (cod.fisc. OMISSIS), in ragione della piena proprietà per la quota 1/1 dal OMISSIS al OMISSIS.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Precedente proprietario:**

- OMISSIS (cod.fisc. OMISSIS), in ragione della proprietà per la quota ½ in comunione dei beni con OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al OMISSIS.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Precedente proprietario:**

OMISSIS (cod.fisc. OMISSIS), in ragione della proprietà per la quota ½ in comunione dei beni con OMISSIS, **proprietario/i ante ventennio al OMISSIS.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;  
A rogito di Notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;  
Iscritta a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;  
trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;  
trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

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

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Identificativo corpo:** A - appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG), Piazza degli Affari n. 20**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Euro 1.572,10 (escluso consumi per acqua e riscaldamento)

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

Spese straordinarie C.P.I. scale, ascensore, canna fumaria: 302,22 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Euro 48.829,71.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà:** Tabella millesimi: 16,10/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - è presente un impianto ascensore

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - appartamento

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alle dimensioni rilevate dalla planimetria catastale e verificate in sito. Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
Balcone	sup lorda di pavimento	7,50	0,33	2,48
Cantina	sup lorda di pavimento	5,20	0,50	2,60
		<b>85,70</b>		<b>78,08</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari pignorate e della loro natura, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 2 lotti.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si segnala la presenza di diversi arredi e beni mobili.

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

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato delle proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di essa riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è inserita e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ufficio Territoriale di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Territoriale di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Verdellino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia" - anno 2020 - Editore "Iniziativa Ascom S.p.A.";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per abitazioni della stessa epoca costruttiva ed aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra i 500,00 e gli 800,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

**12.3 Valutazione corpi:****A - appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Verdellino (BG), Piazza degli Affari n. 20**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.094,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	73,00	€ 680,00	€ 49.640,00
Balcone	2,48	€ 680,00	€ 1.686,40
Cantina	2,60	€ 680,00	€ 1.768,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.094,40
Valore corpo			€ 53.094,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.094,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.094,40

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento	Abitazione di tipo	78,08	€ 53.094,40	€ 53.094,40

	economico [A3]			
--	----------------	--	--	--

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.964,16
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 38.430,24
Valore diritto e quota	€ 38.430,24

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 38.430,24</b>
---	--------------------

Beni in **Osio Sotto (BG)**  
Località/Frazione **Zingonia**  
via Carlo Porta n. s.n.

## **Lotto: 002 - Autorimessa**

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

**Identificativo corpo: A - autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Zingonia, via Carlo Porta n. s.n.**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Ulteriori informazioni sul debitore: Il sig. OMISSIS risulta registrato presso l'anagrafe del Comune di OMISSIS con il nome di OMISSIS OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS

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

Intestazione: - OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), nato in OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1.,

Comune di Osio Sotto, foglio 11, particella 2457, subalterno 6, scheda catastale allegata, indirizzo via C. Porta n. s.n., piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 24,84

Derivante da: variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: a nord altra particella (mappale 4292), ad est e ad ovest altre unità immobiliari, a sud cortile comune.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### **2. DESCRIZIONE**

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

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un'autorimessa posta al piano terra di un complesso immobiliare ubicato ad Osio Sotto (BG), in aderenza al confine con il Comune di Verdellino (BG). L'autorimessa è dotata di un accesso carrabile, collegato a via Carlo Porta per mezzo di un cortile comune. Il fabbricato in è inserito l'immobile si sviluppa per n. 1 piano fuori terra ed all'interno dello stesso sono presenti n. 47 autorimesse.

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (sufficiente), Negozi al dettaglio (discreto), Ospedali (buono), Farmacia (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, agricole

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo a km 15, Milano a km 45.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto ferroviario stazione di Verdello-Dalmine a circa 2,5 km, autostrada A4 caselli di Capriate e Dalmine a circa 7 km, aeroporto - Orio al Serio circa 18 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - autorimessa**

Il bene è posto al piano terra ed è costituito da un unico locale destinato ad autorimessa. L'autorimessa ha un'altezza utile interna di circa 2,15 ml.

L'immobile è accessibile da cortile comune collegato a via Carlo Porta.

Superficie complessiva di circa mq **13,50**

L'edificio è stato costruito nel: 1971

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

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Il complesso immobiliare non è di recente realizzazione e lo stato di conservazione è in generale sufficiente anche se sono evidenti la vetustà delle componenti ed il degrado di alcuni elementi (coperture, basculanti, pavimentazione del cortile comune).

Il bene oggetto di pignoramento è caratterizzato da finiture interne tipiche dell'epoca di realizzazione, risalenti quindi ad oltre 50 anni fa e di bassa qualità. Lo stato conservazione è sufficiente.

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>calcestruzzo armato prefabbricato</b> condizioni: <b>da collaudare</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>calcestruzzo armato prefabbricato</b> condizioni: <b>da collaudare</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>insufficienti</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>guaina bituminosa</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>calcestruzzo armato prefabbricato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>tinteggiatura</b> condizioni: <b>insufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>asfalto</b> condizioni: <b>insufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>tinteggiatura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1971
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Autorimessa



Autorimessa

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: "Licenza di Costruzione" n. 88 Reg. Costr., rilasciata il 18/06/1971, prot. 1264

Per lavori: di costruzione n. 47 box

NOTE: Autorizzazione di abitabilità del 31/01/1972.

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Zingonia, via Carlo Porta n. s.n.**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con esclusivo riferimento all'unità immobiliare analizzata (si intende esplicitamente esclusa la verifica di conformità delle parti comuni), il confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia sopra citata e l'attuale stato di fatto rilevato in sito ha evidenziato una difformità relativa all'altezza utile della costruzione che risulta inferiore rispetto a quella autorizzata.

Regolarizzabili mediante: Predisposizione di specifica pratica edilizia "in sanatoria".

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Costi di regolarizzazione, comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche, per la sola unità immobiliare analizzata</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Osio Sotto; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Zingonia, via Carlo Porta n. s.n.**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Osio Sotto è la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 04/06/2018, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 28 dell' 11/09/2018 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi - n. 43 del 24/10/2018. L'immobile in oggetto è inserito tra le componenti del paesaggio agrario 'ambiente E3 – livello fondamentale della pianura', disciplinato dall'art. 3.2.3 delle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole. Si tratta di ambienti di interesse agrario a morfologia articolata, governati ed utilizzati a fini produttivi agro-zootecnici. In questi ambienti sono ammessi: - incentivazione del recupero agronomico a fini produttivi, mantenimento di spazi aperti non boscati e di adeguati livelli di fertilità agronomica; - mantenimento di usi ed attività agricole anche mediante integrazione con le occasioni di offerta ambientale, quali l'ospitalità e le attività agrituristiche e di offerta di servizi ambientali e ricreativi; - promozione di azioni di riordino funzionale, igienico sanitario e fisionomico; controllo ambientale dei processi produttivi agricoli e incentivazione delle produzioni eco-compatibili; - sostegno alla vitalità delle imprese agrarie; - mantenimento e valorizzazione delle opere di sistemazione idraulico-agraria; - tutela dell'equilibrio ecologico e valorizzazione delle caratteristiche geologiche, morfologiche e idrogeologiche; - miglioramento della composizione strutturale e floristica dei soprassuoli a funzione paesaggistica; - valorizzazione dei beni storici e testimoniali connessi all'uso delle risorse agricole; - riqualificazione ambientale dei siti degradati. Gli usi del suolo sono quelli connessi all'esercizio dell'attività agricola ed al mantenimento delle destinazioni d'uso agricole in atto alla data di adozione del P.G.T.

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
---	----

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Zingonia, via Carlo Porta n. s.n.**

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

Note: La planimetria catastale dell'unità immobiliare, depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Catasto dei Fabbricati, risulta conforme ed idonea a rappresentare l'attuale stato di fatto del bene, salvo che per una lieve differenza nella conformazione planimetrica che non modifica in modo sostanziale la consistenza del bene.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Attuale proprietario:**

- OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1 dal OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il sig. OMISSIS risulta registrato presso l'anagrafe del Comune di OMISSIS con il nome di OMISSIS OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS.

**Precedente proprietario:**

OMISSIS (cod.fisc. OMISSIS), in ragione della piena proprietà per la quota 1/1 dal OMISSIS al OMISSIS.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Precedente proprietario:**

- OMISSIS (cod.fisc. OMISSIS), in ragione della proprietà per la quota ½ in comunione dei beni con OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al OMISSIS.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Precedente proprietario:**

OMISSIS (cod.fisc. OMISSIS), in ragione della proprietà per la quota ½ in comunione dei beni con OMISSIS, **proprietario/i ante ventennio al OMISSIS.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS

trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

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

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Identificativo corpo:** A - autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sotto (BG), via Carlo Porta n. s.n.**

**Spese di gestione condominiale:** Non noto

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non noto

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non noto

All'ingresso del complesso immobiliare delle autorimesse non è stata rinvenuta alcuna targa identificativa (obbligatoria ai sensi della Legge n. 220/2012 "Riforma del Condominio") con generalità e recapiti di un eventuale amministratore condominiale. Per tale motivo non è noto se l'amministrazione dell'immobile venga curata da un professionista, quale sia l'importo di eventuali spese ordinarie annue condominiali, se siano previste spese straordinarie e se vi siano alla data odierna spese insolute.

**Altre informazioni:**

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - autorimessa

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alle dimensioni rilevate dalla planimetria catastale e verificate in sito. Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	13,50	1,00	13,50
		<b>13,50</b>		<b>13,50</b>

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

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari pignorate e della loro natura, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 2 lotti.

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Si segnala la presenza di alcuni beni mobili.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato delle proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di essa riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è inserita e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio Territoriale di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Territoriale di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Verdellino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia" - anno 2020 - Editore "Iniziativa Ascom S.p.A.";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per autorimesse della stessa epoca costruttiva ed aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra i 540,00 ed i 660,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A - autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Osio Sotto (BG), via Carlo Porta n. s.n.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	13,50	€ 600,00	€ 8.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.100,00
Valore corpo			€ 8.100,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.100,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	13,50	€ 8.100,00	€ 8.100,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.215,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 5.385,00

Valore diritto e quota € 5.385,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.385,00

## Allegati

- 1.1 – Verdellino, estratto mappa;
- 1.2 – Verdellino, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- 1.3 – Verdellino, visura per immobile;
- 1.4 – Verdellino, planimetria catastale;
- 1.5 – Attestazione Comune di Verdellino;
- 1.6 – Situazione OMISSIS;
- 1.7 – Trascrizione del OMISSIS;
- 1.8 – Trascrizione del OMISSIS;
- 1.9 – Trascrizione del OMISSIS;
- 1.10 – Iscrizione del OMISSIS;
- 1.11 – Trascrizione del OMISSIS;
- 1.12 – Trascrizione del OMISSIS;
  
- 2.1 – Osio Sotto, estratto mappa;
- 2.2 – Osio Sotto, visura per immobile;
- 2.3 – Osio Sotto, planimetria catastale;
- 2.4 – Licenza di Costruzione n. 88/1971;
- 2.5 – Trascrizione del OMISSIS;
- 2.6 – Trascrizione del OMISSIS;
- 2.7 – Trascrizione del OMISSIS;
- 2.8 – Trascrizione del OMISSIS;
  
- Perizia completa (documento principale);
- Perizia succinta;
- Perizia con omissione dati sensibili;
- Check list controlli;
- Cartella zip planimetria+fotografie;
- Foglio dati catastali;
- Certificato debitore.

Bonate Sopra (BG), 10-11-2021

L'Esperto alla stima  
**Geom. Eros Locatelli**

