

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 615/2022

PROMOSSA DA

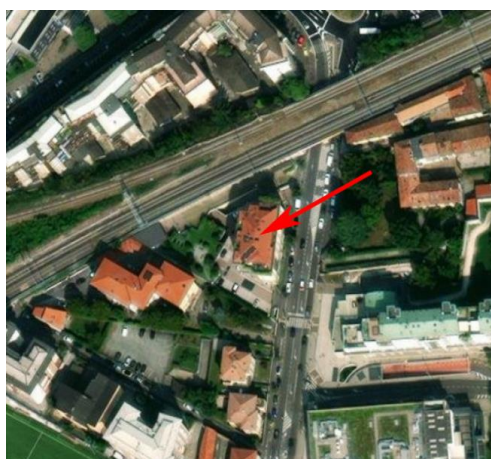
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Bartolomeo Consonni  
**Codice fiscale:** CNSBTL52B28L388H  
**Studio in:** Via Ugo Foscolo 25 - 24060 Torre de' Roveri (BG)  
**Telefono:** 035581344 Cell.: 3356133990  
**Email:** bart.consonni@gmail.com  
**Pec:** barth.consonni@archiworldpec.it



Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione **Quartiere Canovine**  
Via San Bernardino n. 73

## INDICE

### Lotto: 001 - Abitazione Attico in Condominio "Residenza Cinque Stelle"

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Abitazione Attico in Condominio.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: Abitazione Attico in Condominio.....	6
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	12
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	12
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	12
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	13
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	13
Corpo:.....	14
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	14
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	15
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	15
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	16
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	16
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	16
Criterio di stima .....	16
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



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO.

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 03-05-2023 alle 11:00.

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Intervenuto:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Bartolomeo Consonni

**Data nomina:** 11-01-2023.

**Data giuramento:** 12-01-2023.

**Data sopralluogo:** 25-01-2023.

**Cronologia operazioni peritali:** 25/01/2023 - Primo sopralluogo all'unità pignorata con la presenza dell'Esecutato Custode dell'Eredità Giacente e del rappresentante del Custode Giudiziario. 26/01/2023 - Istanza Comune di Bergamo datità Certificato di Morte e Estratto dell'Atto di Matrimonio. 28/01/2023 - Raccolta della documentazione informativa di quanto necessario alla perizia e in possesso della famiglia del de cuius. 01/02/2023 - Inizio del rilievo fotografico della proprietà oggetto di procedura. 08/02/2023 - Inizio del rilievo dimensionale dei locali dell'appartamento. 11/08/2023 - Completamento del rilievo fotografico e dimensionale. 24/02/2023 - Incontro con il G.E. per chiarimenti in merito alla presenza di un Fondo Patrimoniale in favore della coniuge superstite e dell'esclusione dell'autorimessa dall'Atto di Pignoramento del Promotore. 28/02/2023 - Intervento formale di altro Creditore con insinuazione nella procedura esecutiva con Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo. L'intervento ha compreso oltre all'appartamento e al magazzino/sala giochi anche l'autorimessa.



Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione **Quartiere Canovine**  
Via San Bernardino n. 73

## **Lotto: 001 - Abitazione Attico in Condominio "Residenza Cinque Stelle"**

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

**Identificativo corpo: Abitazione Attico in Condominio "Residenza Cinque Stelle".**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quartiere Canovine, Via San Bernardino n. 73.**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà.**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: - - Regime Patrimoniale: - - Ulteriori informazioni sul debitore: Curatore dell'Eredità Giacente.

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

*Note: Rag. OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, nominato in data OMISSIS e giuramento di rito il OMISSIS, quale Curatore dell'Eredità Giacente del de cuius OMISSIS, C.F.: OMISSIS, deceduto il OMISSIS.*

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

**Intestazione:** OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS., foglio 77, particella 16382, subalterno 35, scheda catastale 2712, indirizzo via San Bernardino n. 73, piano 6-S1, comune Bergamo (A794) BG, categoria A/2, classe 8, consistenza 10,5 vani, superficie 262/240, rendita € 1.925,09.

**Derivante da:** Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. OMISSIS, di OMISSIS (BG), del OMISSIS, Rep.nn. OMISSIS, Registrato a OMISSIS il OMISSIS al n. OMISSIS e Trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS, da potere di OMISSIS. di OMISSIS (BG), C.F.: OMISSIS a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS.

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** 86,813/1000 (Regolamento di Condominio - Tabella Millesimale Generale di Proprietà).

**Confini:** Abitazione: Nord prospetto su cortile comune; Est prospetto su strada pubblica; Sud prospetto su cortile comune; Ovest particella n. 16382 sub 36, vano scala comune e ascensore comune. Cantina: Nord particella n. 16382 sub 1, Est particella n. 16382 sub 1; Sud particella n. 16382 sub 105; Ovest particella n. 16382 sub 4.

*Note: Per l'esatta identificazione si rimanda alla relativa Visura Catastale e alla Planimetria Catastale in allegato.*

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

**Intestazione:** OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS., foglio 77, particella 16382, subalterno 38, scheda catastale 2712, indirizzo via San Bernardino n. 73, piano S1, comune Bergamo (A794) BG, categoria C/2, classe 6, consistenza m<sup>2</sup> 101, superficie m<sup>2</sup> 116, rendita € 485,11.

**Derivante da:** Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. OMISSIS, di OMISSIS (BG), del OMISSIS, Rep.nn. OMISSIS, Registrato a OMISSIS il OMISSIS al n. OMISSIS e Trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS, da potere di OMISSIS. di OMISSIS (BG), C.F.: OMISSIS a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS.

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** 9,763/1000 (Regolamento di Condominio - Tabella Millesimale Generale di Proprietà).

**Confini:** Magazzino: Nord particelle nn. 16382 sub 109, sub 110; Est terrapieno; Sud particelle nn. 16382



sub 1, sub 21, sub 25, sub 26; Ovest particelle nn. 16382 sub 106, sub 107, sub 108.

*Note: Nel vano più piccolo è stato ricavato un bagno non segnalato nella planimetria della Particella. L'altezza interna netta è di cm 236. Oltre alla porta di accesso dal vano scala condominiale una seconda porta permette di accedere all'autorimessa, anch'essa oggetto di procedura. Per l'esatta identificazione si rimanda alla relativa Visura Catastale e alla Planimetria Catastale in allegato.*

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

**Intestazione:** foglio 77, particella 16382, subalterno 106, scheda catastale 2712, indirizzo via San Bernardino 73, piano S1, comune Bergamo (A794) BG, categoria C/6, classe 10, consistenza m 17, superficie m 19, rendita € 86,04.

**Derivante da:** Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. OMISSIS, di OMISSIS (BG), del OMISSIS, Rep.nn. OMISSIS, Registrato a OMISSIS il OMISSIS al n. OMISSIS e Trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS, da potere di OMISSIS. di OMISSIS (BG), C.F.: OMISSIS a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS.

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** 1,808/1000 (Regolamento di Condominio - Tabella Millesimale Generale di Proprietà).

**Confini:** Autorimessa: Nord particella nn. 16382 sub 107; Est particella n. 16382 sub 38; Sud particella n. 16382 sub 1 vano scala comune; Ovest particella n. 16382 sub 4 corsello comune autorimesse.

*Note: Internamente il vano autorimessa non è esattamente confinato. La parete comune e divisoria con altra autorimessa, posta a lato nord e identificata con sub 107 di altra proprietà, non è completamente edificata risultando tra loro intercomunicante senza barriere. A fondo autorimessa c'è un vano porta tagliafuoco che collega direttamente con il magazzino/sala giochi e non evidenziata nella planimetria della particella. Per l'esatta identificazione si rimanda alla relativa Visura Catastale e alla Planimetria Catastale in allegato.*

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

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento corrispondono ai dati catastali ma con l'evidenza del solo Appartamento a piano sesto e il Magazzino/Sala Giochi al piano interrato escludendo l'autorimessa già compresa nel compendio immobiliare in capo all'Eredità Giacente del de cuius Colleoni Paolo. Con il successivo atto di altro creditore intervenuto, oltre all'Appartamento e al Magazzino/Sala Giochi, è stato compreso anche l'Autorimessa al piano interrato.

*Note generali: il compendio immobiliare in capo all'Eredità Giacente del de cuius OMISSIS comprende al piano sesto "attico" l'Appartamento, al piano interrato la Cantina, il Magazzino/Sala Giochi e l'Autorimessa.*

## **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con disco orario.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: connessioni: FTTC 98%, FTTH 84%, Adsl 100%.

**Servizi offerti dalla zona:** Biblioteca Civica Antonio Tiraboschi, circa m 200 (buona), Casa di Cura Palazzolo, circa m 900 (buona), Supermercato, circa m 100 (buona), Polisportiva Sant' Tomaso, circa m 100 (buona), Asilo nido, vari (buona), Scuole Materne, varie (buona), Scuola Media Inferiore, varie (buona), Scuole Media Superiore, varie (buona), Università, varie (buona).

**Caratteristiche zone limitrofe:** linee ferroviarie.

**Importanti centri limitrofi:** Seriate, Curno, Ranica, Treviglio, Orio al Serio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco dei Colli, Lago d'Endine, Lago d'Iseo, Valli.

**Attrazioni storiche:** Città Alta, Museo Archeologico, Basilica Santa Maria Maggiore, ecc...

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria Bergamo circa m 1500, Fermata ATB - Azienda Trasporti Bergamo circa m 100, Servizio NCC Private Taxi Bergamo sotto casa, Servizio NCC Taxi Bergamo Notturno sotto casa, Bergamo Autostazione Terminal SAB circa m 2000, Rete Funicolare Città Alta / San Vigilio circa m 4000, Rete Tranviaria TEB (Bergamo -Albino) circa m 1600, Ciclostazione Bike Sharing BiGi - Largo Tironi circa m 150.



## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione Attico in Condominio "Residenza Cinque Stelle"**.

Attico in condominio denominato "Residenza Cinque Stelle" posto a ridosso della linea ferroviaria e in prossimità della relativa stazione. Appartamento posto al sesto piano e occupandolo circa per due terzi. Organizzato in: soggiorno, cucina, bagno zona giorno, disimpegno, lavanderia, due camere piccole e due matrimoniali di cui una con locale guardaroba, bagno zona notte e ripostiglio. L'appartamento è protetto da sistema di allarme antintrusione. Esternamente una balconata perimetra tutto l'appartamento e in tre punti si amplia a terrazza ed a soggiorno esterno. L'accesso all'appartamento avviene per Scala Condominiale ed Ascensore che apre, con chiave dedicata ed esclusiva, direttamente nel Soggiorno dell'appartamento. In copertura sono in essere dei pannelli fotovoltaici ma privi di unità di accumulo. L'Appartamento è dotato di aspirapolvere centralizzato con centrale aspirante esterna posta. Nella balconata di perimetro trovano alloggio le unità esterne del Sistema di Condizionamento completato da Split interni. Al piano interrato c'è una Cantina con doppia porta tagliafuoco e accesso diretto dal corsello delle autorimesse e in prossimità della porta di accesso alla scala condominiale. Ulteriormente al piano interrato c'è un ampio Magazzino, accessibile solo dal vano scala condominiale, intercluso tra altre proprietà, pavimentato e usato come Sala Giochi, con angolo predisposto a cucina, ripostiglio e bagno completo di lavabo, water e doccia, riscaldamento e allarme antintrusione. L'Autorimessa, per un solo posto auto, è al piano interrato, dotata di apertura/chiusura automatica della serranda con accesso dal corsello comune e da rampa dalla strada pubblica protetta da cancello automatizzato. Una porta tagliafuoco collega l'Autorimessa al Magazzino/Sala Giochi.

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **504,54**.

E' posto al piano: sesto e ultimo piano.

L'edificio è stato costruito nel: 2004-2005.

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. varie 1,90/3,60.

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1.

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il condominio è ben mantenuto sia internamente che esternamente. Al Piano Terra e con apertura su portico condominiale ci sono unità commerciali. Nel cortile interno, tutto pavimentato, ci sono posti auto esterni ma sono di proprietà privata. L'unica area a verde a giardino pensile condominiale è limitata e posta d'angolo sud/ovest a copertura di alcune autorimesse di superficie. A lato del porticato, verso strada, ci sono aiuole condominiali con siepe e piante arbustive.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: <b>Porta blindata ingresso appartamento.</b></p> <p>materiale: <b>ferro e legno</b></p> <p>protezione: <b>blindatura a resistenza con pistoncini movimentati da chiave</b></p> <p>materiale protezione: <b>Facce a vista in legno e telaio in ferro</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: l'arrivo esclusivo dell'ascensore al piano appartamento e direttamente nel soggiorno, oltre alle porte automatiche propri del medesimo, c'è una seconda porta blindata con apertura a chiave.</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: <b>ante a battente</b></p> <p>materiale: <b>telaio in legno, guarnizioni e vetro doppio</b></p> <p>protezione: <b>persiane oscuranti in legno verniciato ripieghevoli pacchetto laterale.</b></p>



	<p>materiale protezione: <b>legno e cerniere/movimentazione meccanica in metallo.</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: le persiane oscuranti quando impacchettate trovano riparo nell'incasso delle portafinestre e finestra. I davanzali e soglie sono tutte in lastra di pietra.</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: <b>ante scorrevoli a sormonto laterale.</b></p> <p>materiale: <b>telaio in legno, guarnizioni e vetro doppio</b></p> <p>protezione: <b>nessuna protezione esterna</b></p> <p>materiale protezione: <b>nessuna protezione esterna</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: le ante scorrevoli dei serramenti esterni delle portafinestre sono ampie e luminose. Tutte le soglie sono in lastra di pietra.</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b></p> <p>materiale: <b>PVC con guarnizioni.</b></p> <p>protezione: <b>bocca di lupo.</b></p> <p>materiale protezione: <b>plastica</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: aperture su singola bocca di lupo con griglia metallica antintrusione a quota pavimento cortile condominiale.</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: <b>Porta a un battente R.E.I.</b></p> <p>materiale: <b>lamiera pressopiegata, imbottitura termoisolante e guarnizioni di perimetro.</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: accesso dall'autorimessa al magazzino/sala giochi e doppia porta della cantina.</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: <b>anta a battente o a scorrere</b></p> <p>materiale: <b>legno laccato</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: per l'appartamento a battente per il locale cucina, camere matrimoniali, guardaroba, caldaia, disimpegno notte, bagno sala giochi; a scorrere per i bagni, camere ragazzi, lavanderia, ripostiglio e locale caldaia.</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: <b>tegole in laterizio</b></p> <p>coibentazione: <b>non rilevabile</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: canali e lattonerie in lastra di rame.</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: <b>Non rilevabile.</b></p> <p>coibentazione: <b>non rilevabile</b></p> <p>rivestimento: <b>intonaco di cemento</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: perimetro dell'appartamento.</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: <b>piastrelle di gres</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Pavimentazione in posa diagonale e ortogonale, formati diversi. Zoccolatura di perimetro in medesimo gres.</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: <b>doghe di legno mordenzato al naturale</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Posa delle doghe a correre. Il pavimento del bagno della zona giorno è in parte ammalorato per precedenti infiltrazioni d'acqua dal piatto doccia.</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: <b>piastrelle di gres</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: bagno zona notte, lavanderia, locale caldaia, magazzino/sala giochi e relativo bagno, cantina e auto</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: <b>orditura, travetti e assito in legno mordenzato.</b></p>



	condizioni: <b>buone</b> Note: plafone con andamento obliquo di falda di tetto a padiglione.
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>intonaco rustico e finitura civile</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: del locale magazzino/sala giochi.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina, bagni e lavanderia.</b> materiale: <b>piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: dell'appartamento.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno del magazzino/sala giochi</b> materiale: <b>piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: per il bagno del magazzino/sala giochi al piano interrato.
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>alzate e pedate lastre di marmo</b> condizioni: <b>buone</b> Note: vano scala dal piano interrato al piano sesto.
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Antifurto</i>	tipologia: <b>a radars</b> combinatore tel.: <b>non rilevato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Riferito limitatamente a: sia per l'appartamento che per il magazzino/sala giochi al piano interrato.
<i>Ascensore</i>	tipologia: <b>oleopneumatico</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Note: ascensore condominiale con arrivo al sesto piano appartamento con chiave esclusiva.
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Riferito limitatamente a: per l'appartamento al piano sesto e per il magazzino/sala giochi al piano interrato.
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>convettori e split a parete</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Diffusione</i>	tipologia: <b>sottotraccia con casse acustiche a vista</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Riferito limitatamente a: solo zona giorno dell'appartamento.
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>





	<p>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p> <p>Riferito limitatamente a: sia per l'appartamento che per il magazzino/sala giochi al piano interrato.</p>
Energia solare	<p>tipologia: <b>pannelli fotovoltaici senza accumulo.</b></p> <p>utilizzo: <b>produzione di energia elettrica</b></p> <p>condizioni: <b>da normalizzare</b></p> <p>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p> <p>Note: pannelli disposti in falda rivolta a sud.</p>
Gas	<p>tipologia: <b>da rete pubblica sottotraccia</b></p> <p>alimentazione: <b>gas metano</b></p> <p>rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p> <p>Riferito limitatamente a: alimentazione della caldaia e piani cottura della cucina.</p>
Idrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b></p> <p>alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b></p> <p>rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p> <p>Riferito limitatamente a: per la cucina e i bagni dell'appartamento e del bagno del magazzino/sala giochi.</p>
Telefonico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b></p> <p>centralino: <b>assente</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p>
Termico	<p>tipologia: <b>autonomo</b></p> <p>alimentazione: <b>gas metano</b></p> <p>rete di distribuzione: <b>presubilmente in tubi di rame</b></p> <p>diffusori: <b>a pannelli radianti a pavimento</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p> <p>Riferito limitatamente a: solo per tutti i locali dell'appartamento eccetto i locali guardaroba e ripostiglio.</p>
Termico	<p>tipologia: <b>autonomo</b></p> <p>alimentazione: <b>gas metano</b></p> <p>rete di distribuzione: <b>presubilmente in tubi di rame</b></p> <p>diffusori: <b>termoconvettori</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p> <p>Riferito limitatamente a: per il magazzino/sala giochi al piano interrato.</p>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Il quadro elettrico è posto nel locale caldaia e, a vista, risulta completo di quanto prescritto.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	pannelli radianti a pavimento.
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non rilevabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005



<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Tra il soggiorno e la cucina, bifacciale, c'è un "Caminetto a Gas a Flusso Bilanciato" con scarico a tetto e a comando remoto della Piazzetta Design mod. Las Vegas. Potenza termica nominale Kw 9,5. Dotato di Dichiarazione di Conformità alla regola dell'Arte del 04/10/2006.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Le unità esterne sono poste lungo le balconate di perimetro della proprietà. A nord sono state poste sulla balconata di altra proprietà confinante, da rimuovere e ricollocare nella propria.
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	2009-06-21
<i>Scadenza</i>	2015-05-21
<i>Note</i>	Autorimesse seminterrate n. 16 e interrate n. 44. rilasciato alla società OMISSIS.. Non è noto se il C.P.I. sia stato rinnovato.
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Collaudo ISPEL</i>	non rilevato, in possesso dell'Amministratore del Condominio.
<i>Autocertificazione</i>	non rilevato, in possesso dell'Amministratore del Condominio.
<i>Contratto manutenzione</i>	non rilevato, in possesso dell'Amministratore del Condominio.
<i>Note ascensori montacarichi</i>	L'ascensore e condominiale ma dal 5° al 6° piano è in uso esclusivo delle due unità abitative dell'attico.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Prospetto





Soggiorno

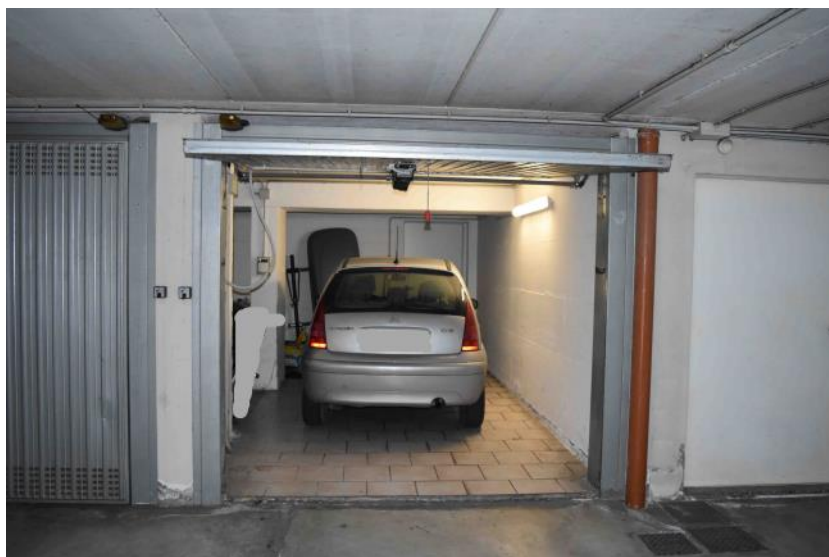


Terrazza



Magazzino - Sala Giochi





Autorimessa

### 3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 3896.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. - Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori: Costruzione nuovo edificio residenziale con autorimesse interrato.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 01/09/2003 al n. di prot. 3896.

Abitabilità/agibilità in data 29/10/2009.

NOTE: Varianti: D.I.A. n. 7668 del 01/12/2004; P.D.C. n. 957 del 18/02/2005, D.I.A. n. 7846 del 18/11/2005; P.D.C. n. 6581 del 22/11/2005. Fine Lavori del 28/12/2005 Prot. 02/01/2006. Istanza di agibilità presentata in data 03/01/2006 con Prot.n. 28. (vedasi allegato).

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

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

*Note: Si dichiara la Conformità Edilizia.*

Note generali: ALLEGATI alla presentazione dell'Istanza di Abitabilità del Fabbricato che attestano la Conformità Edilizia del fabbricato.

- Dichiarazione dell'Esecutore dei Lavori attestante la Conformità delle Opere (art. 3.1.8., comma 1, R.L.I.).
- Schema di descrizione del fabbricato "All. A", per appartamenti e uffici.
- Copia del Parere Favorevole della Conformità Antincendio rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- Copia del Collaudo Statico delle Strutture.
- Dichiarazione di Conformità degli Impianti Installati, Legge 05/03/1990 n. 46.
- Copia di Autorizzazione dello Scarico in Fognatura.
- Attestazione di avvenuta presentazione al N.C.E.U. e singole schede catastali.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 170 del 30/11/2009 - Prorogato con Delibera Consiglio Comunale n. 115 del 02/10/2017.
Zona omogenea:	AD3 - TESSUTO APERTO AD ALTA DENSITA' (Art. 28.2.1)
Norme tecniche di attuazione:	ART. 28.2.1 - TESSUTO APERTO AD ALTA DENSITÀ (AD3) Tessuto com-



	posto dall'aggregazione per distacco di edifici, per lo più in linea, a torre o in linea aggregati in semi corte aperta e/o isolati; altezza generalmente superiore ai sei piani fuori terra, assenza di cortina continua su strada. È prevalente la destinazione residenziale, con spazi pertinenziali interni al lotto destinati a parcheggi e/o verde condominiale ed è possibile la presenza di funzioni commerciali al piano terra nelle parti comunicanti con il fronte stradale e terziarie ai piani superiori. I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per tale Tessuto sono i seguenti: Ef = 1,40 mq/mq (Indice di Edificabilità) H = 6 piani (Altezza dell'Edificio) RC = 35% (Rapporto di Copertura) Ip = 30% (Indice di Permeabilità) Da = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti (Densità Arborea) Dar = 1 arbusto/100 mq (Densità Arborea e Arbustiva)
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio:
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:	1,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	6 piani
Volume massimo ammesso:	esaurito
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

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

*Note: L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva presenta lievi entità che non modificano la Rendita Catastale. Pertanto lo stato di fatto è conforme, come meglio definito dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 09/07/2010 e non sussistono difformità rilevanti tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa in materia catastale. Tutte le tre particelle sono ben identificate nella loro geometria planimetrica ed eventuali lievi difformità sono riportate nelle singole note delle medesime.*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

*Note: Da potere di OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, di OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, di OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG), il OMISSIS, di OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS; a favore di OMISSIS., C.F.: OMISSIS, con sede a OMISSIS (BG) in via OMISSIS, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in OMISSIS (BG), Sezione Urbana BO, Foglio n. 15, Particelle nn. 2777 Sub. 4, 2777 Sub. 5, 2777 Sub. 6, 5768 Sub. 1, 5768 Sub. 2, 5768 Sub. 3, 5768 Sub. 4, 5768 Sub. 5, 5768 Sub. 6, 5768 Sub. 7; ora in parte OMISSIS (BG), Foglio n. 77, Particelle nn. 16382 Sub. 35, 16382 Sub. 38, 16382 Sub. 106.*

*A margine risulta: RETTIFICA DELLA COMPRAVENDITA: dell'atto del OMISSIS Rep.nn. OMISSIS trascritto e OMISSIS (BG) il OMISSIS nn. OMISSIS, rogata dal Notaio OMISSIS, sede di OMISSIS (BG), del OMISSIS, Rep.nn. OMISSIS.*

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal OMISSIS al OMISSIS. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in



data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

*Note: Da potere di OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, di OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, di OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS (BG), di OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS; a favore di OMISSIS., C.F.: OMISSIS, con sede a OMISSIS (BG) in via OMISSIS, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in OMISSIS (BG), Sezione Urbana BO, Foglio n. 15, Particelle nn. 2598 Sub. 11 graffate, 5769 Sub. 3, 2598 Sub. 12 graffate, 5769 Sub. 4, 1405, 2598 Sub. 13, 2598 Sub. 14, 2598 Sub. 15, 2598 Sub. 16, 2598 Sub. 17, 5769 Sub. 5, 5769 Sub. 6, 5769 Sub. 7, 5769 Sub. 8, 5769 Sub. 9; ora in parte in OMISSIS (BG), Foglio n. 77, Particelle nn. 16382 Sub. 35, 16382 Sub. 38, 16382 Sub. 106.*

*A margine risulta: RETTIFICA DELLA COMPRAVENDITA: dell'atto del OMISSIS Rep.nn. OMISSIS trascritto e OMISSIS (BG) il OMISSIS nn. OMISSIS, rogata dal Notaio OMISSIS, sede di OMISSIS (BG), del OMISSIS, Rep.nn. OMISSIS.*

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

*Note: Da potere di OMISSIS., C.F.: OMISSIS, con sede a OMISSIS (BG) in via OMISSIS; a favore di OMISSIS., C.F.: OMISSIS, con sede a OMISSIS (BG) in via OMISSIS; per la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in OMISSIS (BG), Sezione Urbana BO, Foglio n. 15, Particelle nn. (1405, 2598 Sub. 12, 5769 Sub. 4, graffate), (2598 Sub. 11, 5769 Sub. 3, graffate), 2598 Sub. 13, 2598 Sub. 14, 2598 Sub. 15, 2598 Sub. 16, 2598 Sub. 17, 2777 Sub. 4, 2777 Sub. 5, 2777 Sub. 6, 5768 Sub. 1, 5768 Sub. 2, 5768 Sub. 3, 5768 Sub. 4, 5768 Sub. 5, 5768 Sub. 6, 5768 Sub. 7, 5769 Sub. 5, 5769 Sub. 6, 5769 Sub. 7, 5769 Sub. 8, 5769 Sub. 9; di fabbricato con area esclusiva di pertinenza e con volumetria pari a m<sup>3</sup> 76.601,53 in OMISSIS (BG) via San Bernardino n. 73/75.*

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

*Note: Da potere di OMISSIS., C.F.: OMISSIS, con sede a OMISSIS (BG) in via OMISSIS; a favore di OMISSIS, C.F.: OMISSIS, coniugato e in regime di separazione dei beni; per la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in OMISSIS (BG) Foglio n. 77, Particelle nn. 16382 Sub. 35, 16382 Sub. 38, 16382 Sub. 106.*

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

SI: Tutti gli Atti di Compravendita sono stati regolarmente rogati e trascritti.

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

### **- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Costituzione di Fondo Patrimoniale.; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo (BG) in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Contro OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS; a favore di OMISSIS, C.F.: OMISSIS, e OMISSIS, C.F.: OMISSIS, tra loro coniugati in data OMISSIS e in regime di separazione dei beni, la quota pari a OMISSIS di piena proprietà ciascuno degli immobili in OMISSIS (BG) Foglio n. 77, Particelle nn. 16382 Sub. 35, 16382 Sub. 38, 16382 Sub. 106. Atto non opponibile perché rogato e trascritto in data posteriore all'Ipoteca Volontaria iscritta in data OMISSIS nn. OMISSIS.

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo (BG) in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € OMISSIS; Importo capitale: € OMISSIS; Note: A favore di OMISSIS, C.F.: OMISSIS, sede di OMISSIS (BS), contro OMISSIS., C.F.: OMISSIS, sede a OMISSIS (BG) in via OMISSIS; capitale € OMISSIS Totale € OMISSIS. Grava su OMISSIS (BG) Sezione Urbana BO, Foglio n. 15, Particelle nn. 1405 Sub. graffate, 2598 Sub. 12, 5769 Sub. 4, 2598 Sub. graffate, 5769 Sub. 3, 2598 Sub. 13, 2598 Sub. 14, 2598 Sub. 15, 2598 Sub. 16, 2598 Sub. 17, 2777 Sub. 4, 2777 Sub. 5, 2777 Sub. 6, 5768 Sub. 1, 5768 Sub. 2, 5768 Sub. 3, 5768 Sub. 4, 5768 Sub. 5, 5768 Sub. 6, 5768 Sub. 7, 5769 Sub. 5, 5769 Sub. 6, 5769 Sub. 7, 5769 Sub. 8, 5769 Sub. 9.

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo (BG) in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € OMISSIS; Importo capitale: € OMISSIS; Note: Decreto Ingiuntivo del OMISSIS, Rep.n. OMISSIS. Emesso dal Tribunale di OMISSIS a favore di OMISSIS, sede a OMISSIS (BG) via OMISSIS, C.F.: OMISSIS, (Richiedente: Avv. OMISSIS di OMISSIS (BG) via OMISSIS), contro OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, capitale € OMISSIS Totale € OMISSIS. Grava su



OMISSIS (BG), Foglio n. 77, Particelle nn.: 16382 Sub. 35, 16382 Sub. 38, 16382 Sub. 106.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo (BG) in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di OMISSIS, a favore di OMISSIS., C.F.: OMISSIS, sede a OMISSIS (TV) via OMISSIS (Richiedente: OMISSIS. di OMISSIS (TV) via OMISSIS n. 1) contro OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Grava su OMISSIS (BG), Foglio n. 77, Particelle nn. 16382 Sub. 35, 16382 Sub. 38.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione Attico in Condominio "Residenza Cinque Stelle".

**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:**

Nessuna affrancatura.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Euro 3.325,00 (Esercizio Ordinario 2022/2023).

**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 evidenza. Le rate di spesa riportate nel "Prospetto Rateale per Anagrafica" in allegato al Verbale dell'Assemblea Straordinaria del 10-11/05/2022 ed in capo ai detentori dell'immobile del de cuius OMISSIS hanno, come verbalmente riferito, regolarmente pagato. (veda-si Verbale allegato)

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** L'atto notarile non riporta i Millesimi di Proprietà. Dal Regolamento di Condominio e la relativa Tabella Generale di Proprietà, regolarmente e formalmente accettata, l'insieme oggetto di procedura risulta: 98,384/1000.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'ascensore, con accessibilità esclusiva al piano se-sto con chiave dedicata, apre direttamente nel soggiorno.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna evidenza.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente.

**Indice di prestazione energetica:** EPh = "B" - 54,74 kWh/m<sup>2</sup>a - ET = "C" 26,04 kWh/m<sup>2</sup>a.

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Certificazione Energetica Prot.n. 16024 - 000208/11 Registrato il 21/01/2011. Valido fino al 21/01/2021. - EPh = Classe Energetica EPh. - ET = Prestazione Raffrescamento.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessun vincolo.

**Avvertenze ulteriori:** non risultano.

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il metodo applicato per il calcolo della consistenza dell'immobile ha trasformato la superficie reale con quella commerciale necessaria per la corretta applicazione del metodo valutario (Rif. O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare e allegato C del D.P.R. n. 138/1998). La consistenza di riferimento è stata definita con il parametro della superficie commerciale, misurata per metroquadrato, intesa come la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote intere delle superfici occupate dai muri interni, eccetto i muri portanti e perimetrali comuni con altre unità abitative e computati al 50%; delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze/balconi/patii/giardini, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze accessorie.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	225,12	1,00	225,12
Terrazze soggiorno e camera	sup lorda di pavimento	88,79	0,45	39,96
Balconate di perimetro.	sup lorda di pavimento	74,32	0,30	22,30



Magazzino/Sala Giochi, interrato.	sup lorda di pavimento	105,58	0,25	26,40
Cantina	sup lorda di pavimento	10,73	0,15	1,61
		<b>504,54</b>		<b>315,38</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.

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

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un Edificio.

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° 2022.

Zona: semicentrale.

Tipo di destinazione: residenziale.

Tipologia: abitazioni civili.

Superficie di riferimento: lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 1.300,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1.950,00.

#### Accessori:

Abitazione Attico in Condominio "Residenza Cinque Stelle". 1. Autorimessa	Posto al piano interrato. Composta da unico vano. Sviluppa una superficie complessiva di netta circa m <sup>2</sup> 16,00. Destinazione urbanistica: residenza. Valore a corpo: € <b>19.000,00</b> . Note: Dotazione di automatismo della serranda. Collegata direttamente con il locale Magazzino/Sala Giochi con porta REI. Accesso al vano scala condominiale nell'immediato. Si rileva il mancato completamento del muro separatore con altra autorimessa posta in aderenza.
--	---

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare oggetto di procedura è indivisibile. Si propone il LOTTO UNICO.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: formale rinuncia all'eredità del coniuge superstite, del figlio maggiorenne e dei due figli minorenni dotati di autorizzazione di Giudice Tutelare.

#### **Opponibilità ai terzi: NO**

Nessuna evidenza.

Note: Attualmente è occupato dal coniuge superstite OMISSIS e dai OMISSIS del de cuius OMISSIS.

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:





Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di procedura, ovvero l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, è stato applicato il criterio del confronto M.C.A. (Market Comparison Approach), basato sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile nonché comparato con il rapporto della Banca Dati OMI delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per l'anno e il semestre della stima, del Comune dove insiste il bene e per la tipologia Abitazioni Civili. I parametri comparativi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato sono: la localizzazione sul territorio e nell'ambito del comune, la destinazione d'uso prevalente ed accessorie, la tipologia edilizia se mono o plurifamiliare, la vetustà, lo stato conservativo e manutentivo, la posizione nell'immobile, le conformità/qualità degli impianti tecnologici, la conformità catastale, urbanistica/edilizia, la valutazione energivora dell'unità, la qualità dei servizi del territorio, l'accessibilità ai sistemi viari.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo (BG) (A794).

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo (BG).

Uffici del registro di Bergamo (BG).

Ufficio tecnico di Bergamo (BG).

O.M.I. - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per gli immobili: Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Bergamo - Quotazioni Immobiliari: 2° semestre anno 2022.

F.I.M.A. Bergamo (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) - Listino Prezzi Immobili 2022.

Agenzia delle Entrate: Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fabbricati - Agenzia delle Entrate: paese Bergamo (BG), Zona Semicentrale/Canovine - via San Bernardino Bassa - via Carnovali. Codice di zona C9; Microzona catastale: n. 4; Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili; Destinazione: residenziale; Tipologia: abitazione civile; Stato Conservativo: normale; Valutazione di mercato: minimo € 1.400,00/m<sup>2</sup> / massimo € 2.050,00/m<sup>2</sup>; Computo Superficie: lorda.

F.I.M.A.: paese Bergamo (BG) Zona San Tomaso Dé Calvi, via San Bernardino da via Previtali verso sud, valutazione appartamenti recenti (5-20 anni) minimo € 1.200,00/m<sup>2</sup> - massimo € 1.700,00/m<sup>2</sup>.

Altre fonti di informazione: agenzie immobiliari locali.

## 12.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 646.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	225,12	€ 2.050,00	€ 461.496,00
Terrazze soggiorno e camera	39,96	€ 2.050,00	€ 81.918,00
Balconate di perimetro.	22,30	€ 2.050,00	€ 45.715,00
Magazzino/Sala Giochi, interrato.	26,40	€ 2.050,00	€ 54.120,00
Cantina	1,61	€ 2.050,00	€ 3.300,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 646.549,50
arrotondamento aumento di € 0.50			€ 0,50
Valore corpo			€ 646.550,00
Valore accessori			€ 19.000,00
Valore complessivo intero			€ 665.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 665.550,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------



			<i>di</i> <b>ponderale</b>	<b>quota</b>
Abitazione Attico in Condominio "Residenza Cinque Stelle".	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimesa	315,38	€ 665.550,00	€ 665.550,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Decurtazione per il nuovo muro da realizzare quale separatore autorimessa	€ -2.100,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 663.450,00
Valore diritto e quota	€ 663.450,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 663.450,00</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di Registro, Ipotecaria e Catastale.

**Allegati**

Estratto dell'Atto di Morte e Estratto dell'Atto di Matrimonio del De Cuius.  
 Documentazione Catastale.  
 Documentazione Tecnica  
 Regolamento di Condominio e Verbale  
 Rilievo Fotografico dello stato delle Cose.  
 Dichiarazione Trasmissione della Perizia.

30-03-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Bartolomeo Consonni**

