

---

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 203/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Lilia Rota Sperti  
**Codice fiscale:** RTSLI69T58L388N  
**Studio in:** Via del Colle 1 - 24069 Trescore Balneario  
**Telefono:** 035944772  
**Email:** studiorotasperti@gmail.com  
**Pec:** lilia.rotasperti@archiworldpec.it



Beni in **Villa Di Serio (BG)**  
Località/Frazione  
Via delle Ripe n. 2

**INDICE****Lotto: 001 - VILLA DI SERIO**

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



Beni in **Ponte Nossà (BG)**  
Località/Frazione **24048**  
Via Spiazzi n. 58

**INDICE****Lotto: 002 - PONTE NOSSA**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	15
Corpo: B - abitazione con giardino, autorimessa, ripostigli ed ampia tettoia .....	15
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	16
DESCRIZIONE GENERALE .....	16
Corpo: B - abitazione con giardino, autorimessa, ripostigli ed ampia tettoia .....	17
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	18
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	19
Corpo: B - abitazione con giardino, autorimessa, ripostigli ed ampia tettoia .....	19
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	20
Corpo: B - abitazione con giardino, autorimessa, ripostigli ed ampia tettoia .....	20
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	20
Corpo: B - abitazione con giardino, autorimessa, ripostigli ed ampia tettoia .....	20
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	20
Corpo:.....	21
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	21
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	21
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	22
Corpo: B - abitazione con giardino, autorimessa, ripostigli ed ampia tettoia .....	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 .....	24
Fonti d'informazione .....	24
Valutazione corpi.....	24
Adeguamenti e correzioni della stima .....	25
Prezzo base d'asta del lotto.....	25
Regime fiscale della vendita .....	25



Beni in **Telgate (BG)**  
Località/Frazione  
Via Verdi n. 7

## INDICE

### Lotto: 003 - TELGATE

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	26
Corpo: C - appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa .....	26
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	27
DESCRIZIONE GENERALE .....	27
Corpo: C - appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa .....	28
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	29
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	29
Corpo: C - appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa .....	29
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	29
Corpo: C - appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa .....	29
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	30
Corpo: C - appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa .....	30
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	30
Corpo:.....	30
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	30
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	31
Corpo: C - appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa .....	31
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	31
Corpo: C - appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa .....	31
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	32
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	32
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	33
Criterio di stima .....	33
Fonti d'informazione .....	33
Valutazione corpi.....	33
Adeguamenti e correzioni della stima .....	34
Prezzo base d'asta del lotto.....	34
Regime fiscale della vendita .....	34



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 25-10-2023 alle 10:15

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Lilia Rota Sperti

**Data nomina:** 03-05-2023

**Data giuramento:** 05-05-2023

**Data sopralluogo:** 24-05-2023 e 13-10-2023

**Cronologia operazioni peritali:** 05/05/2023: accettazione incarico; 05/05/2023: scaricato documenti Fascicolo; 05/05/2023:: reperito planimetrie catastali; 08/05/2023: richiesto titoli di proprietà ai notai; 08/05/2023: richiesto certificati anagrafe; 08/05/2023: richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Ponte Nossola accesso documentale pratiche edilizie; 08/05/2023: indagine urbanistica previsioni PGT Comuni di Ponte Nossola, Telgate e Villa di Serio; 10/05/2023: richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Telgate accesso documentale pratiche edilizie; 10/05/2023: ritirato copia cartacea dal notaio titolo di proprietà Villa di Serio; 10/05/2023: richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Villa di Serio accesso documentale pratiche edilizie; 12/05/2023: visure storiche catastali; 12/05/2023: richiesta al Comune di Parre del certificato di matrimonio di un soggetto debitore (lotto Villa di Serio) 17/05/2023: ottenuto via mail le pratiche edilizie inerenti immobili in Villa di Serio; 19/05/2023: istanza catastale di correzione dati di classamento per la cantina censita come abitazione lotto beni immobili in Telgate (evasa il 15/06/2023) 25/05/2023: richiesta al Comune di Mornico del certificato di matrimonio di un soggetto debitore (lotto Telgate) 29/05/2023: richiesta informazioni spese condominiali lotto Villa di Serio 24/05/2023: sopralluogo con custode ai beni immobiliari in Ponte Nossola, Villa di Serio, Telgate; 25/05/2023: richiesta certificato di matrimonio all'Ufficio di Mornico al Serio 06/06/2023: richiesta informazioni spese condominiali lotto Telgate 10/07/2023: sopralluogo in Comune di Ponte Nossola per accesso atti; 24/07/2023: istanza all'Ufficio del Territorio per aggiornamento mappa catastale u.i. in Ponte Nossola; 01/08/2023: richiesto al Comune di Telgate nuovo accesso atti per visionare altre due pratiche edilizie; 13/10/2023 secondo sopralluogo beni immobiliari in Ponte Nossola; 27/10/2023: presentazione denuncia di Variazione catastale mapp. 155 sub 702 Ponte Nossola.



Beni in **Villa Di Serio (BG)**  
Via delle Ripe n. 2

## Lotto: 001 - VILLA DI SERIO

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

**Identificativo corpo: A - villetta a schiera con autorimessa doppia.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Ripe n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 OMISSIS - Usufrutto**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Nuda proprietà**

Note: Comproprietari non debitori e pertanto estranei alla procedura la sig OMISSIS proprietaria della quota di 1/2 dell'usufrutto OMISSIS ed il sig. OMISSIS, proprietario della quota di 1/2 della nuda proprietà.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS Usufrutto 1/2;

OMISSIS nuda proprietà 1/2;

OMISSIS, Nuda proprietà 1/2;

OMISSIS Usufrutto 1/2.

#### **foglio 7, particella 906, subalterno 702,**

comune L936, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, superficie Totale 228 mq; escluse aree scoperte 218 mq, rendita € 1136,21

indirizzo Via delle Ripe n. 2, scala /, interno /, piano S1-T-1-2,

scheda catastale AMPLIAMENTO del 15/10/2020 Pratica n. BG0083094 in atti dal 16/10/2020 (n. 24432.1/2020).

Derivante da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/09/2021 Pratica n. BG0126219 in atti dal 16/09/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49040.1/2021. AMPLIAMENTO del 15/10/2020 Pratica n. BG0083094 in atti dal 16/10/2020 AMPLIAMENTO (n. 24432.1/2020);

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario CLASSAMENTO AUTOMATICO del 15/02/1988 in atti dal 18/09/1991 (n. 3324/1988);

COSTITUZIONE del 15/02/1988 in atti dal 05/04/1991 U.I.U. SFUGGITE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 3324.1/1988).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): in atto non sono specificati i millesimi di proprietà delle parti comuni. Nell'elaborato planimetrico allegato vengono individuate quali parti comuni lo scivolo, cortile, camminamenti alla particella 906 subalterno 1.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:



OMISSIS, Usufrutto 1/2;  
 OMISSIS nuda proprietà 1/2;  
 OMISSIS, Nuda proprietà 1/2;  
 OMISSIS, Usufrutto 1/2.,

**foglio 7, particella 906, subalterno 27,**

comune L936, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, superficie /, rendita € 72,61  
 indirizzo Via delle Ripe n. 2, scala /, interno /, piano S1,  
 scheda catastale COSTITUZIONE del 15/02/1988 (n. 3324.1/1988).

Derivante da:

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 15/02/1988 in atti dal 18/09/1991 (n. 3324/1988);  
 COSTITUZIONE del 15/02/1988 in atti dal 05/04/1991 U.I.U. SFUGGITE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 3324.1/1988).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): in atto non sono precisati millesimi di proprietà comuni.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**2. DESCRIZIONE**

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

La villetta a schiera ed autorimesse si trovano nel Comune di Villa di Serio, paese di circa 6700 abitanti posto a 6,4 km dal capoluogo orobico in direzione nord-est. I beni sono ubicati nel tessuto abitato ai margini dell'area verde collinare, in zona residenziale dotata di adeguato parcheggio pubblico e posta a meno di 500 metri dalla chiesa parrocchiale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

**Servizi offerti dalla zona:** ristorante (350 metri), municipio e biblioteca (400 metri), scuole elementari e medie (500 metri), chiesa parrocchiale (500 metri), negozi alimentari, parrucchieri, abbigliamento (500 metri), Ufficio Postale (600 metri)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** /.

**Attrazioni paesaggistiche:** /.

**Attrazioni storiche:** /.

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus di linea 270 metri

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - villetta a schiera con autorimessa doppia**

Trattasi di proprietà da cielo a terra con giardino esclusivo, facente parte di un complesso residenziale composto da 24 abitazioni (villette a schiera e appartamenti), posto nel centro abitato di Villa di Serio, ai piedi della zona verde collinare. La villetta oggetto di pignoramento è triaffaccio, con esposizione delle aperture a est, ovest e nord; ha zona giorno con bagno al piano terra e zona notte (tre camere da letto bagno più un ripostiglio e balconi) al piano primo; in aggiunta vi sono un piano sottotetto ed un piano interrato. E' termoautonomo, dotato di tre caldaie alimentate a gas (l'impianto di riscaldamento è diviso in tre zone:



piano interrato, terra e primo) e termosifoni; pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, i serramenti esterni sono in legno con persiane pure in legno. Il sottotetto non è abitabile a causa dell'altezza media di soli 2,08 metri ma comunque risulta finito a civile abitazione, illuminato da finestre e riscaldato per mezzo di termosifoni nonché dotato di locale con lavabo e wc. Il piano interrato è adibito a locali di sgombero e bagno lavanderia e collegato da porta interna con l'autorimessa doppia adiacente. L'autorimessa è ampia, di facile accesso e dotata di doppia basculante in alluminio zincato ad apertura manuale. E' pavimentata con piastrelle in gres porcellanato, ha pareti e soffitto tinteggiati ed è dotata di impianto elettrico e di illuminazione.

La superficie commerciale della villetta è di 230 mq circa.

I piani sono collegati fra loro unicamente da ascensore di proprietà esclusiva, regolarmente revisionato, essendo l'alloggio sprovvisto di scala interna. E' comunque esistente su tutti i piani (ad eccezione del sottotetto) una porta di ingresso che collega l'alloggio al vano scala condominiale.

Superficie commerciale complessiva di circa mq **230** (compresa la sup ragguagliata del giardino esclusivo).

E' posto al piano: T-1-2-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: nel 2015 realizzato un modesto ampliamento del piano interrato per formazione di rispostigli.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 metri il piano terra e primo; 2,50 metri il piano interrato; h media 2,08 metri il sottotetto.

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** La villetta si presenta ben mantenuta e da esame visivo non sono riscontrabili difetti o danni; finiture (pavimenti serramenti, sanitari ecc..) ed impianti risalgono al 1986, epoca di costruzione dell'immobile; le tre caldaiette di riscaldamento sono state installate nel 2016, nel 2015 e nel 2013, l'impianto elettrico revisionato e mantenuto.

In merito a misure di contenimento energetico non sono stati eseguiti interventi migliorativi sullo stabile e pertanto l'abitazione non rispecchia gli odierni requisiti richiesti.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1986 e successivamente revisionato e mantenuto.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	La dichiarazione di conformità ex L46/90 esiste solo per il piano interrato.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	n. 3 caldaiette alimentate a metano e termosifoni in alluminio.
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	La caldaia dedicata al piano interrato è da 24,7 kW ed installata nel 2016; quella dedicata al piano terra è da 24,7 kW ed installata nel 2015; quella dedicata al piano primo caldaia da 25 kW ed in:
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
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	SI
Contratto manutenzione	ultima revisione: 29/05/2023.
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 302/1986**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: nuova costruzione in via delle Ripe mappali 906-3380

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 04/10/1986 al n. di prot. 5166

**Numero pratica: 348/1986**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia gratuita

Per lavori: Variante alla C.E. n. 302/86

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/11/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 22/11/1986 al n. di prot. 5953

**Numero pratica: 196/1987**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: nuova costruzione in via delle Ripe n. 2 mappali 906-3380

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/10/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 07/11/1987 al n. di prot. 6448

Abitabilità/agibilità in data 09/03/1988 al n. di prot. 196/87

**Numero pratica: 180/2015**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante alla SCIA 8757 del 30/09/2014

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/12/2015 al n. di prot. 0010693

NOTE: Variante per: "modifiche riguardanti diversa disposizione inter al piano interrato, aggiunta nuova bocca di lupo, n. 2 prese di luce a soffitto e giardino sopra soletta anzichè lastrame in porfido".

**Numero pratica: 128/2014**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: ampliamento del piano interrato per formazione nuova lavanderia e ripostiglio

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/09/2014 al n. di prot. 0008757

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - villetta a schiera con autorimessa doppia.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Ripe n. 2**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato installato un lavabo e wc nel locale autorizzato come ripostiglio al piano secondo-sottotetto. Trattasi di difformità di lieve entità.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria ai sensi art. 36 DPR 380/2001

Descrizione delle opere da aggiornare: realizzazione di lavabo e wc nel locale autorizzato come ripostiglio al piano secondo-sottotetto.

Oneri di regolarizzazione	
<i>spese tecniche per pratica edilizia di sanatoria, aggiornamento catasto e sanzione</i>	€ 3.000,00
<b>Totale oneri: € 3.000,00</b>	



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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - villetta a schiera con autorimessa doppia.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Ripe n. 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 6-7 del 12/06/2013, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 8 del 18/02/2014.
Zona omogenea:	art. 37 delle Norme del Piano delle regole del PGT.
Norme tecniche di attuazione:	NTA del Piano delle Regole (Art. 27)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - villetta a schiera con autorimessa doppia.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Ripe n. 2**

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

Note: nel ripostiglio al piano secondo-sottotetto è stato installato un lavabo e wc: non si ritiene di dover aggiornare la pianta catastale in quanto tale variazione è irrilevante ai fini della determinazione di categoria, classe e rendita catastale (come descritto dalla Circ. 02/2010 dell' Agenzia delle Entrate). L'aggiornamento catastale dovrà essere fatto al momento della sanatoria.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario ante ventennio e fino al 23/12/2020:**

OMISSIS, per la quota di 1/2 della piena proprietà;

OMISSIS per la quota di 1/2 della piena proprietà dal 13/07/1988 al 23/12/2020.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 13/07/1988, ai nn OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 05/08/1988, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto della compravendita era l'originaria consistenza dei beni f. 7 particella 906 sub 9 e particella 906 sub 27; venditrice era la società OMISSIS.

**Titolare/Proprietario dal 23/12/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i):**

OMISSIS per la quota di 1/2 della nuda proprietà;

OMISSIS per la quota di 1/2 della nuda proprietà;

OMISSIS usufruttuario per quota di 1/2 in separazione dei beni;



OMISSIS usufruttuaria per quota di 1/2 in separazione dei beni.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 23/12/2020, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 28/12/2020, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto della compravendita era la nuda proprietà dei beni con riserva di usufrutto generale vitalizio per i precedenti proprietari.

**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: verbale di pignoramento immobili; a rogito di Tribunale di Bergamo in data 22/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/04/2023 ai nn. OMISSIS;

grava sulla quota di 1/2 dell'usufrutto e per la quota di 1/2 della nuda proprietà.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; a rogito di Tribunale di Bergamo in data 24/06/2022;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2023 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00;

Note: Grava sulla quota di 1/2 dell'usufrutto.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 24/06/2023;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2023 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00;

Note: Grava sulla quota di 1/2 della nuda proprietà.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/12/2022 ai nn. OMISSIS

Importo ipoteca: € 233.106,15; Importo capitale: € 229.051,85;

Note: Grava sulla quota di 1/2 dell'usufrutto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - villetta a schiera con autorimessa doppia

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo:** A - villetta a schiera con autorimessa doppia

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villa Di Serio (BG), Via delle Ripe n. 2**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** anno 2022: € 1.046,00 .

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

Nessuna.

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

non vi sono spese condominiali straordinarie già deliberate; è però emerso che si deve ripristinare parte della rete fognaria in quanto si sono verificati cedimenti strutturali. Inoltre sono in esame la realizzazione del cappotto termi-



co, la tinteggiatura e la sostituzione delle grondaie.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non vi sono insoluti.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** nell'atto notarile non sono specificati millesimi di proprietà delle parti comuni.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** -E- 179,32 kWh/anno

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

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - villetta a schiera con autorimessa doppia

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'abitazione è stata determinata la superficie commerciale computando la superficie lorda, cioè comprensiva dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati per l'intero spessore se confinanti con l'esterno e per 1/2 del loro spessore se a confine con altre u.i., ragguagliata per gli accessori quali cantine, balconi, sottotetti, portici ecc.. La consistenza dell'autorimessa è stata espressa in superficie non residenziale cioè la superficie effettivamente utilizzabile al netto dei muri ma la valutazione è stata fatta a corpo e non a misura.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
locali di abitazione al piano terra	sup lorda di pavimento	73,20	1,00	73,20
locali di abitazione al piano primo	sup lorda di pavimento	73,20	1,00	73,20
balconi	sup lorda di pavimento	10,20	0,33	3,40
Sottotetto altezza media 2,05 metri (porzione con h minima 1,50 metri)	sup lorda di pavimento	38,60	0,70	27,02
giardino sup. sino alla concorrenza della sup. coperta abitazione	superf. esterna lorda	74,20	0,10	7,42
locali sgombero al piano interrato (altezza interna 2,50 m)	sup lorda di pavimento	89,60	0,50	44,80
giardino oltre sup. abitazione	superf. esterna lorda	49,55	0,02	0,99
		<b>408,55</b>		<b>230,03</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



**Accessori:**

<p>A - villetta a schiera con autorimessa doppia  <b>1. Box doppio in parallelo</b></p>	<p><b>Identificato al n. fg. 7 particella 906 sub 27</b>          Posto al piano interrato S1          Composto da due ampie autorimesse senza divisorio tra loro entrambe dotate di basculante ad apertura manuale.          Sviluppa una superficie complessiva di 32,50 al netto delle murature. mq          Destinazione urbanistica: residenziale          Valore a corpo: € <b>34000</b>          Note: accessibili da comodo corsello scoperto condominiale e collegato ai locali di sgombero dell'abitazione pignorata. Ha pareti e soffitto intonacati e tinteggiati e pavimento in piastrelle di gres porcellanato.</p>
---	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

I beni immobiliari costituenti il lotto non sono comodamente né convenientemente divisibili.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** dai debitori esegutati e dalla sig.ra OMISSIS, usufruttuaria per quota di 1/2 e dal sig. OMISSIS, nudo proprietario per quota di 1/2.

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

Metodi di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture. La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate delle aree di Bergamo e provincia e Listino Prezzi Immobili della Provincia di Bergamo edito da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari).

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Villa di Serio;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - villetta a schiera con autorimessa doppia. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box doppio in parallelo**

**Villa Di Serio (BG), Via delle Ripe n. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 230.030,00.

Si rimanda a quando indicato nel paragrafo Valorizzazione dell'intero lotto. Qui si precisa soltanto che sono stati considerati determinanti nella formulazione del prezzo di vendita innanzitutto le seguenti circostanze, a detrimento del valore: 1) l'epoca di costruzione del complesso residenziale ed il suo stato di conservazione; 2) la dotazione di ampia autorimessa doppia con corsello condominiale di facile accesso 3) la presen-



za di ascensore esclusivo ma al contempo, di contro, l'assenza di vano scala interno esclusivo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali di abitazione al piano terra	73,20	€ 1.000,00	€ 73.200,00
locali di abitazione al piano primo	73,20	€ 1.000,00	€ 73.200,00
balconi	3,40	€ 1.000,00	€ 3.400,00
Sottotetto altezza media 2,05 metri (porzione con h minima 1,50 metri)	27,02	€ 1.000,00	€ 27.020,00
giardino sup. sino alla concorrenza della sup. coperta abitazione	7,42	€ 1.000,00	€ 7.420,00
locali sgombero al piano interrato (altezza interna 2,50 m)	44,80	€ 1.000,00	€ 44.800,00
giardino oltre sup. abitazione	0,99	€ 1.000,00	€ 990,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 230.030,00
Valore corpo			€ 230.030,00
Valore accessori			€ 34.000,00
Valore complessivo intero			€ 264.030,00
Valore complessivo diritto e quota ½ usufrutto (35%)			€ 46.205,25
Valore complessivo diritto e quota ½ nuda proprietà (65%)			€ 85.809,75

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - villetta a schiera con autorimessa doppia	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box doppio in parallelo	230,03	€ 264.030,00	€ 115.015

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%)	€ 26.403,00
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 26.403,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 208.224,00
Valore complessivo diritto e quota ½ usufrutto (35%)	€ 36.439,20
Valore complessivo diritto e quota ½ nuda proprietà (65%)	€ 67.672,80

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>208.224,00</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai sensi dell'art. 1 co. 497 L. 23 dicembre 2005 n. 266 e s.m.i. la cessione dei beni immobiliari pignorati non è soggetta ad IVA se avviene nei confronti di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche e professionali ed ha per oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze non di



lusso, pertanto in deroga all'art. 43 DPR 26 aprile 1986 n. 131, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale può essere costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52 comma quarto e quinto D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 indipendentemente dal corrispettivo pattuito.

Beni in **Ponte Nossa (BG)**  
Località/Frazione **24048**  
Via Spiazzi n. 58

## Lotto: 002 - PONTE NOSSA

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

**Identificativo corpo: B - abitazione con giardino, autorimessa, ripostigli ed ampia tettoia.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: 24048, Via Spiazzi n. 58**

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 OMISSIS - Piena proprietà**

**Eventuali comproprietari:**  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:  
OMISSIS

**foglio SP/2, particella 155, subalterno 702**  
comune F941, categoria A/3, classe 2, consistenza 8  
indirizzo via Spiazzi 58, scala /, interno /, piano T-1-2,  
scheda catastale VARIAZIONE del 02/11/2023 Pratica n. BG0139581.

Derivante da:  
VARIAZIONE del 02/11/2023 Pratica n. BG0139581 in atti dal 06/11/2023 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 139581.1/2023);  
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2006 Pratica n. BG0258995 in atti dal 21/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26256.1/2006);  
VARIAZIONE del 21/11/2005 Pratica n. BG0260153 in atti dal 21/11/2005 VARIAZIONE PER CLASSAMENTO (n. 24446.1/2005);  
VARIAZIONE del 23/12/1991 Pratica n. BG0260153 in atti dal 21/11/2005 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-PREALLINEAMENTO (n. 16324.1/1991);  
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto notarile non sono indicati millesimi di proprietà.

Confini: Via Spiazzi, mapp 20, mapp 22. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:



Marinelli Luigi nato a Ponte Nossola il 24/02/1948 c.f. MRNLGU48B24F941D, pieno proprietario per quota 1/1 in regime di separazione dei beni.

**foglio SP/2, particella 22, subalterno 3**

comune F941, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie 21 mq, rendita € € 50,04  
indirizzo via Spiazzi 50, scala /, interno /, piano T,  
scheda catastale Dichiarazione Nuova Costruzione del 31/12/1990.

Derivante da:

Variatione del 09/11/2015 Inserimento dei dati di superficie;  
Variatione del 01/01/1992 Variatione del quadro Tariffario;  
Classamento automatico del 31/12/1990; Costituzione del 31/12/1990 in atti dal 25/03/1993.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non sono indicati millesimi nell'atto notarile.

Confini: altra autorimessa mapp. 22 sub 2, sub 1 vialetto, scala dell'u.i. mapp. 22 sub 4.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS.

**foglio SP/2, particella 22, subalterno 4**

comune F941, categoria C/7, classe U, consistenza 51 mq, superficie 58 mq, rendita € € 44,78  
indirizzo via Spiazzi 50, scala /, interno /, piano 1,  
scheda catastale Dichiarazione Nuova Costruzione del 31/12/1990.

Derivante da:

Variatione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;  
Variatione del quadro Tariffario del 01/01/1992; Classamento automatico del 31/12/1990 in atti dal 06/04/1993 (n. 15616/1990);  
Costituzione del 31/12/1990 in atti dal 25/03/1993.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non sono indicati millesimi nell'atto notarile.

Confini: prospetto sul giardino al mappale 22 sub 2, prospetto su vialetto al mappale 22 sub 1, aderenza con mappale 155 sub 702.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**2 DESCRIZIONE**

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

I beni immobiliari pignorati sono ubicati nel Comune di Ponte Nossola, paese della Valle Seriana di 1973 abitanti posto a 29,5 km dal capoluogo orobico in direzione nord-est. Sono in zona periferica agricolo-industriale separata dal centro del paese dal fiume Serio, distante meno di 150 metri dagli immobili pignorati.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali

**Importanti centri limitrofi:** /.

**Attrazioni paesaggistiche:** /.





**Attrazioni storiche:** /.

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus 9 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **B - abitazione con giardino, autorimessa, ripostigli ed ampia tettoia**

Trattasi di alloggio al piano primo, con adiacente ampia tettoia sotto la quale è collocata l'autorimessa pure oggetto di pignoramento oltre a ampia porzione di giardino e corpo accessorio separato a destinazione ripostigli. L'alloggio fa parte di un edificio di epoca remota ampliato e modificato nel 1970. L'unità immobiliare non è più stata oggetto di interventi di ristrutturazione generale per cui finiture ed impianti sono quelli dell'epoca di realizzazione di qualità standard ed obsoleti, sicuramente non rispecchianti il gusto contemporaneo. E' posto al piano primo di un edificio composto da due abitazioni, quella estranea alla procedura esecutiva occupa il piano terra. Ha accesso indipendente dall'esterno, salendo sulla scala esterna e passando per la già citata tettoia (al mappale 22 sub 4) pure oggetto di pignoramento. L'alloggio ha aperture sui quattro lati, con esposizione prevalente est ed ovest; è composto da ingresso, cucina soggiorno, tre camere da letto, corridoio, bagno e tre balconi. I locali, ad eccezione del bagno e della cucina, sono di ampie dimensioni. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica o marmette, i serramenti sono disomogenei: alcuni in legno, altri in alluminio anodizzato, con elementi oscuranti costituiti da avvolgibili in plastica o persiane. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a metano, con termosifoni alcuni in ghisa, altri in alluminio preverniciato; la caldaia invece è di più recente installazione ed è collocata in cucina. L'autorimessa, edificata nel 1972, è singola e di altezza pari a 2,70 metri. Ha basculante con struttura metallica e rivestita in legno, è ad apertura manuale, le pareti perimetrali sono in cemento armato, il soffitto in latero-cemento ed è pavimentata in piastrelle di ceramica e dotata di impianto elettrico, lavabo e scarico acqua. I ripostigli in corpo separato, anch'essi edificati nel 1972, sono dei piccoli locali con altezza interna di soli 2,25 m., con pavimento in battuto di cemento e pareti finite a civile e tinteggiate. Il giardino esclusivo è posto sul retro dell'abitazione e della tettoia, è di forma irregolare ed andamento degradante ed in parte piantumato. La tettoia a copertura della soletta delle autorimesse (mapp. 22 sub 2 -estranea alla procedura esecutiva e sub 3) è stata realizzata ne. 1980 ed ha struttura metallica a capriate in profilati di ferro verniciato, con altezza utile di 2,90 metri; il manto di copertura è in lastre ondulate di cemento-amianto e perlinatura in legno di finitura sotto il manto di copertura. La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato e quella della scala esterna è in lastre di porfido ad opus incertum.

Superficie commerciale dell'abitazione (map 155 sub 702) mq **223,10**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1970 l'abitazione, 1972 l'autorimessa ed i ripostigli, 1980 la tettoia al piano primo.

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 metri l'abitazione, 2,70 m. l'autorimessa, 2,25 m. i ripostigli in corpo separato, 2,90 la tett

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** mediocre.

**Condizioni generali dell'immobile:** Da ristrutturare. L'alloggio è stato realizzato ampliando un edificio di vecchia data nel 1970 e successivamente non è stato oggetto di interventi di ristrutturazione generale; dall'esame visivo non sono evidenti danni o situazioni di degrado tali da comprometterne l'abitabilità anche se le finiture sono datate e non rispondenti agli attuali standard qualitativi e gusti estetici ed alcune opere di sistemazione e tinteggiatura andrebbero eseguite. I ripostigli in corpo accessorio, realizzati nel 1972, non hanno né caratteristiche di particolare pregio né segni di evidente degrado. La tettoia (mapp. 22 sub 4) è stata invece realizzata nel 1980 e si presenta in discreto stato di conservazione, anche se il manto di copertura è costituito in parte da guaina, in parte da lastre ondulate di cemento, a detta dei proprietari del tipo ecologico, cioè privo di amianto. L'autorimessa, costruita nel 1972, non presenta segni di degrado o tracce di umidità, solo il rivestimento in legno della basculante ed il pavimento necessitano di manutenzione.

**Impianti (conformità e certificazioni)**



Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia murale alimentata a metano più termosifoni, impianto autonomo
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	25,8 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	la nuova caldaia è stata installata il 23/04/2015.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 321/1970

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: ampliamento e modifica fabbricato urbano

Oggetto: ampliamento e modifica

Presentazione in data 05/02/1970 al n. di prot. 449

Rilascio in data 06/02/1970 al n. di prot. 321 R.C. - 449 prot.

NOTE: Inizio dei lavori comunicato in data 15 giugno 1970.

#### Numero pratica: 478/1972

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/08/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 27/08/1972 al n. di prot. 478 R.C. 2460 prot.

NOTE: Riguarda l'originaria consistenza del box mapp 22 sub 3.

#### Numero pratica: 803A/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzioni nuovi locali ad uso ripostigli (facenti parte del mapp. 155 sub 702)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/11/1986 al n. di prot. 3342 - 803/A

Rilascio in data 28/02/1990 al n. di prot. 3342

#### Numero pratica: 2936/1993

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: rifacimento tubazione di scarico della rete fognaria interna alla proprietà (edificio di abitazione alla particella 155)

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 11/08/1993 al n. di prot. 20136

Rilascio in data 07/09/1993 al n. di prot. 2936-93 R.C.



**Numero pratica: 33/2003**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA - Denuncia Inizio Attività

Per lavori: modifica aperture locale autorimessa (mapp 22 sub 3)

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/07/2003 al n. di prot. 4366

NOTE: Inizio Lavori del 25/07/2003 prot. 4957; Comunicazione Fine Lavori del 7 giugno 2004.

**Numero pratica: 150/1980**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: costruzione tettoia a struttura metallica a protezione del sottostante terrazzo, nel fabbricato in via Spiazzi 50

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/03/1980 al n. di prot.

Rilascio in data 20/06/1980 al n. di prot. 150 R.G. - 855 prot.

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: B - abitazione con giardino, autorimessa, ripostigli ed ampia tettoia.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: 24048, Via Spiazzi n. 58**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel giardino (mapp. 155 sub 702) è stato installato abusivamente un box prefabbricato in lamiera. Detto manufatto non può essere sanato per il vincolo di inedificabilità della fascia di rispetto del fiume Serio e pertanto dovrà essere rimosso.

Regolarizzabili mediante: demolizione del manufatto per rimessa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato.

Oneri di regolarizzazione	
<i>demolizione e trasporto a discarica del box prefabbricato abusivo in lamiera di ferro.</i>	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

Note: Le opere abusive non sono indicate nella planimetria catastale che pertanto risulta aggiornata allo stato legittimo dei luoghi.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il corpo ripostigli (ex pollaio e conigliera regolarmente condonato) mapp 155 sub 702, risulta leggermente ampliato (di circa 8 mq) perché è stata realizzata una tettoia in lato nord e piccola porzione del lato est. La porzione abusiva ha copertura in lastre ondulate di cemento-amianto ed è delimitata perimetralmente da rete metallica infissa su muretto in cls h 40 cm e cellopan. Detto manufatto non può essere sanato per il vincolo di inedificabilità della fascia di rispetto del fiume Serio e pertanto dovrà essere rimosso.

Regolarizzabili mediante: demolizione del manufatto per rimessa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato.

Oneri di regolarizzazione	
<i>demolizione e trasporto a discarica parti posticce aggiunte al corpo ripostigli autorizzato (con porzioni della copertura in lastre di cemento amianto). Indicativamente</i>	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Note: Le opere abusive non sono indicate nella planimetria catastale che pertanto risulta aggiornata allo stato legittimo dei luoghi.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La tettoia al mappale 22 sub 4 è stata autorizzata con altezza utile sotto capriata pari a 2,80 metri ma da rilievo in sito risulta di 2,90 metri. l'autorimessa al mappale 22 sub 3 è stata autorizzata con altezza pari a 2,50 mt mentre è stata rilevata un'altezza di 2,70 mt.

Regolarizzabili mediante: realizzazione di controsoffitti nella tettoia ed autorimessa posti all'altezza interna indicata nei progetti autorizzati

Oneri di regolarizzazione	
---------------------------	--



realizzazione di controsoffitti tettoia e autorimessa (circa mq. complessivi). Costo indicativo	€ 4.000,00
<b>Totale oneri: € 4.000,00</b>	

Note: Le opere abusive non sono indicate nella planimetria catastale che pertanto risulta aggiornata allo stato legittimo dei luoghi.

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: B - abitazione con giardino, autorimessa, ripostigli ed ampia tettoia.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: 24048, Via Spiazzi n. 58**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 8 del 03/04/2012 divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 28 dell'11/07/2012
Zona omogenea:	Ambito del tessuto consolidato TC/B2 residenziale; vige pure il vincolo ambientale di inedificabilità: fascia di rispetto 150 mt dal fiume Serio.
Norme tecniche di attuazione:	art. 31 delle Norme del Piano delle Regole; nelle fasce di rispetto 150 mt dal fiume Serio vige il vincolo di inedificabilità. Per gli edifici esistenti è consentita la ristrutturazione ed il mutamento di destinazione d'uso; il recupero del sottotetto esistente, ammesso dall'ambito TC/B2, è però in dubbio dovendo essere sottoposto all'esame della Commissione Paesaggistica.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	9,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: B - abitazione con giardino, autorimessa, ripostigli ed ampia tettoia.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: 24048, Via Spiazzi n. 58**

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

Note: La sottoscritta ha presentato Denuncia di Variazione Catastale approvata con il prot. n. BG0139581 del 02/11/2023 in atti dal 06/11/2023 per esatta rappresentazione grafica (n. 139581.1/2023) della particella 155 sub 702 (infatti la tettoia antistante l'abitazione risultava doppiamente rappresentata: sia sulla preesistente planimetria del mapp. 155 sub 702 sia al mapp. 22 sub 4). Gli identificativi catastali non sono cambiati per effetto della denuncia di Variazione ma solo i dati di superficie e rendita.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



**Titolare/Proprietario dal 08/01/1985 al 22/12/2004:**

OMISSIS la quota di 1/6;

OMISSIS ereditavano la quota di 1/6 ciascuno

In forza di denuncia di successione; registrato a Clusone, in data , ai nn. 90/vol. 71; trascritto a Bergamo, in data 08/02/1986, ai nn. 4699/3552.

Note: successione in morte di OMISSIS.

**Titolare/Proprietario dal 22/12/2004 al 18/03/2008:**

OMISSIS per la quota di 1/1 della piena proprietà in separazione dei beni;

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS In forza di atto di divisione - a rogito di notaio OMISSIS, in data 18/03/2008, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 26/03/2008, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario dal 22/12/2004 al 18/03/2008:**

OMISSIS ereditavano ciascuno la quota di 2/6 della piena proprietà dei beni

In forza di denuncia di successione; registrato a Clusone, in data 02/12/2005, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 24/08/2006, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione in Morte di OMISSIS (erroneamente nella nota di successione la data del decesso viene indicata 22-12-1904).

**Titolare/Proprietario dal 18/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i):**

OMISSIS per la quota di 1/1 della piena proprietà in separazione dei beni;

In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Salvatore Lombardo, in data 18/03/2008, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 26/03/2008, ai nn. OMISSIS.

Note: a lui pervenuto per divisione da se stesso e OMISSIS.

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 22/03/2023 ai nn. OMISSIS

iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/04/2023 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 24/06/2022; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 28/02/2022; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/12/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 233.106,15; Importo capitale: € 229.051,85.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - abitazione con giardino, autorimessa, ripostigli ed ampia tettoia

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**



**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** l'immobile non costituisce un condominio.**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:** L'immobile non fa parte di un condominio amministrato.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** In atto non sono indicati millesimi condominiali.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.**Avvertenze ulteriori:** nessuno.**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** B - abitazione con giardino, autorimessa, ripostigli ed ampia tettoia**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'abitazione e tettoia è stata determinata la superficie commerciale computando la superficie lorda, dell'unità immobiliare cioè comprensiva dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati per l'intero spessore se confinanti con l'esterno e per 1/2 del loro spessore se a confine con altre u.i., ragguagliata per gli accessori quali cantine, balconi ecc.. Il sottotetto è stato conteggiato per la sola porzione con altezza maggiore 1,50 metri. La consistenza dell'autorimessa è stata espressa in superficie non residenziale cioè la superficie effettivamente utilizzabile al netto dei muri.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
locali di abitazione al piano primo	sup lorda di pavimento	129,25	1,00	129,25
giardino in pendenza	superf. esterna lorda	1.012,00	1,00	1.012,00
ripostigli in corpo separato (ex conigliere) dell'altezza interna di 2,00 m. circa	sup lorda di pavimento	38,85	0,35	13,60
balconi	sup lorda di pavimento	29,45	0,33	9,72
sottotetto accessibile da botola senza scala (h al colmo 2,20 circa, 1 m circa all'imposta)	sup lorda di pavimento	56,95	0,35	19,93
		<b>1.266,50</b>		<b>1.184,50</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Ponte Nossa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

**Accessori:**

<p>B - abitazione con giardino, autorimessa, ripostigli ed ampia tettoia 1. Garage</p>	<p>Identificato al n. foglio SP/2 mapp. 22 sub 3 Posto al piano T Composto da autorimessa singola Sviluppa una superficie complessiva di 17,60 mq utile (3,50x5,00); altezza interna 2,70 m. basculante ad apertura manuale mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>12000</b></p>
<p>B - abitazione con giardino, autorimessa, ripostigli ed ampia tettoia 2. Tettoia</p>	<p>Identificato al n. foglio SP/2 mapp. 22 sub 4 Posto al piano 1 Composto da tettoia con struttura a capriate in profilati metallici Sviluppa una superficie complessiva di 58 mq lorda; altezza sotto capriata 2,90 metri mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>13000</b> Note: la tettoia è imprescindibilmente legata all'abitazione al mappale 155 sub 702 in quanto l'accesso all'abitazione avviene attraversando la tettoia e relativa scala. Ha struttura metallica e manto di copertura in lastre di cemento-amianto in stato di conservazione mediocre. Considerata la sua superficie lorda ragguagliata al 45% e valore al mq € 500,00.</p>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

I beni immobiliari costituenti il lotto non sono comodamente né convenientemente divisibili.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS ed i suoi famigliari (tra cui figli minorenni), con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2021 per l'importo di euro 3600,00 annui con cadenza semestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Clusone il 01/09/2021 ai nn. OMISSIS

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/08/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 02/03/2024

Data di rilascio: 31/08/2025.

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note: L'autorimessa alla particella 22 subalterno 3 non è compresa nel citato contratto di locazione e risulta sfitta e non occupata.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Metodi di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture. La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate delle aree di Bergamo e provincia e Listino Prezzi Immobili della Provincia di Bergamo edito da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari).

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Ponte Nossa;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona.

**12.3 Valutazione corpi:**

**B - abitazione con giardino, autorimessa, ripostigli ed ampia tettoia. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage, con annesso Tettoia Ponte Nossa (BG), Via Spiazzi n. 58**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.262,00.

Si rimanda a quando indicato nel paragrafo Valorizzazione dell'intero lotto. Qui si precisa soltanto che sono stati considerati determinanti nella formulazione del prezzo di vendita innanzitutto le seguenti circostanze, a detrimento del valore o a sua maggiorazione: 1) l'epoca di costruzione del complesso residenziale ed il suo mediocre stato di conservazione; 2) la collocazione in un contesto periferico agricolo-industriale isolato 3) le ampie dimensioni delle camere da letto e del giardino esterno.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali di abitazione al piano primo	129,25	€ 500,00	€ 64.625,00
giardino in pendenza	1.012,00	€ 1,00	€ 1.012,00
ripostigli in corpo separato (ex conigliere) dell'altezza interna di 2,00 m. circa	13,60	€ 500,00	€ 6.800,00
balconi	9,72	€ 500,00	€ 4.860,00
sottotetto accessibile da botola senza scala (h al colmo 2,20 circa, 1 m circa all'imposta)	19,93	€ 500,00	€ 9.965,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.262,00
Valore corpo			€ 87.262,00
Valore accessori			€ 25.000,00
Valore complessivo intero			€ 112.262,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.262,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - abitazione con giardino, autorimessa, ripostigli ed ampia tettoia	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage, con annesso	1.184,50	€ 112.262,00	€ 112.262,00





	Tettoia			
--	---------	--	--	--

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%)	€ 11.226,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 93.535,80
Valore diritto e quota	€ 93.535,80

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 93.535,80</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai sensi dell'art. 1 co. 497 L. 23 dicembre 2005 n. 266 e s.m.i. la cessione dei beni immobiliari pignorati non è soggetta ad IVA se avviene nei confronti di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche e professionali ed ha per oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze non di lusso, pertanto in deroga all'art. 43 DPR 26 aprile 1986 n. 131, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale può essere costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52 comma quarto e quinto D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 indipendentemente dal corrispettivo pattuito.



Beni in **Telgate (BG)**  
Via Verdi n. 7

## Lotto: 003 - TELGATE

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

**Identificativo corpo: C - appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Verdi n. 7**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: Omologazione verbale di separazione del 09-06-2022 n. 3042/2022 annotata il 22-06-2022, successiva richiesta da parte del debitore di scioglimento del matrimonio in data 27-02-2023 annotata in data 22-03-2022.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS, Proprieta' 1/1.,

**foglio 2, particella 374, subalterno 72**

comune L087, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 102 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 98 m<sup>2</sup>, rendita € 290,51

indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 7, scala /, interno /, piano 3,  
scheda catastale prot. n. 1106 del 02/10/1975 scheda n. 100,

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2011 Pratica n. BG0099233 in atti dal 03/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 7408.1/2011);

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto di acquisto non sono specificati millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali.

Confini: vano scala comune, appartamento altra proprietà e prospetto si corte condominiale su un lato, prospetto su cortile condominiale sui restanti lati.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS, Proprieta' 1/1.,

**foglio 2, particella 374, subalterno 102**

indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 7, scala /, interno /, piano S1, comune L087, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie Totale: 20 mq, rendita € 31,61

scheda catastale prot. n. 1136 del 02/10/1975 scheda n. 50.



Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;  
VARIAZIONE del 07/09/2015 Pratica n. BG0214832 in atti dal 07/09/2015 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 125235.1/2015) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2011 Pratica n. BG0099282 in atti dal 03/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 7457.1/2011);  
Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto di acquisto non sono specificati millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali.

Confini: vano scala comune e autorimessa altra proprietà su un lato, corsello scoperto comune, autorimessa altra proprietà sui rimanenti due lati.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS, Proprieta' 1/1.,

**foglio 2, particella 374, subalterno 77**

categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 15 mq, rendita € 15,49  
indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 7, scala /, interno /, piano S1, comune L087,  
scheda catastale prot. n. 1174 del 02/10/1975, scheda n. 47.

Derivante da:

Variazione su istanza d'ufficio del 14/06/2023 acquisita agli atti al prot. n. BG0079066 del 2023 accertamento in autotutela che annulla il precedente relativo alla dichiarazione 1174 del 02-10-1975 ed avente la medesima data di efficacia del provvedimento annullato; Variazione nel classamento del 02/10/1975 pratica n. BG0079400 in atti dal 15/06/2023 Variazione di classamento in autotutela (n. 1174.1/1975);  
Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;  
VARIAZIONE toponomastica del 05/12/2000 Pratica n. 156402 in atti dal 05/12/2000 Var rettifica d'ufficio (n. 12966.1/2000); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto di acquisto non sono specificati millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali.

Confini: corridoio comune, cantina altra proprietà, terrapieno, cantina altra proprietà.

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

Vi è la piena corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento, La variazione di categoria catastale del sub 77, su istanza della sottoscritta, semplicemente meglio identifica la reale consistenza dell'immobile. Infatti la cantina all'atto del pignoramento risultava censita al Catasto Fabbricati in categoria A/3 (categoria abitazione) ma la sottoscritta ha presentato istanza di variazione in data 24/05/2023, ISTANZA Protocollo NSD: ENTRATE.AGEDP-BG.REGISTRO UFFICIALE.107396.22/05/2023, per cambiare la Categoria catastale in C/2 (cantina) che ha portato ad una più esatta identificazione della categoria catastale dell'immobile.

L'altezza interna dell'appartamento è di 2,80 cm (nella pianta catastale è indicata 2,90) con soffitto del corridoio ribassato a 2,30 m.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento con cantina ed autorimessa sono ubicati in un grande edificio condominiale con negozi al piano terra di cinque piani fuori terra oltre a piano interrato destinato ad autorimesse e cantine, posto nella zona semicentrale di Telgate, paese di 4900 abitanti e posto a 23 km da Bergamo in direzione sud-est. Il casello autostradale A4 Torino-Venezia è posto ad 1 km di distanza.



**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi, ristoranti ecc. (200 metri), chiesa parrocchiale (450 metri), ufficio postale (500 metri), campo sportivo oratorio (800 metri), scuola elementare (800 metri), scuola materna (800 metri), casello autostrada A4 (1 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** /.

**Attrazioni paesaggistiche:** /.

**Attrazioni storiche:** /.

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus 100 metri

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **C - appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa**

L'appartamento con cantina ed autorimessa singola fanno parte del Condominio C.B.C di VIA VERDI 1/11 - VIA DONIZETTI 2/12, accessibili dalla scala D vi via Verdi n. 7.

Il complesso prevalentemente residenziale, con il piano terra destinato ad attività commerciali, è stato edificato nel 1972. E' composto da ingresso, soggiorno cucina, antibagno, bagno, due camere da letto e balcone. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le porte interne in legno tamburato, i serramenti con doppi vetri di una decina d'anni fa ed avvolgibili in pvc. Il bagno è dotato di wc bidet, lavabo e doccia.

Superficie commercial del solo appartamento mq **98,95**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna di circa m. H=2,80 m l'appartamento al sub 72; H=2,15 la cantina (sub 77); H=2,20 l'autorimessa (sub 102)

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente.

**Condizioni generali dell'immobile:** L'appartamento si presenta in ordine e tinteggiato. Non è mai stato oggetto di ristrutturazione generale ma solo di interventi puntuali che però hanno riguardato buona parte dell'alloggio, ad esempio i pavimenti del soggiorno, della cucina e del corridoio oltre ai serramenti interni ed esterni, compreso le avvolgibili sono stati sostituiti nove anni fa circa. Pure in quel periodo è stato installato l'impianto dell'aria condizionata con split a parete e la caldaia murale a metano per il riscaldamento e acqua calda sanitaria. Queste parti si presentano in buono stato di conservazione.

Invece alcune finiture ed impianti, quali i pavimenti delle camere da letto e terrazzo ad esempio, risalgono al 1972 e sono in stato di conservazione sufficiente. L'alloggio non presenta danni o guasti visibili. Il condominio nel suo complesso necessita di interventi di sistemazione e isolamento termico.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	adeguato nel 2009
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termoautonomo, con caldaia murale alimentata a metano
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	adeguato nel 2012 circa
Condizionamento e climatizzazione:	



Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 868/72 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: realizzazione complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/01/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 12/04/1973 al n. di prot. 868

Abitabilità/agibilità in data 13/06/1975 al n. di prot. 868

NOTE: Comunicazione Inizio Lavori in data 30/06/1973 e Variante in corso d'opera del 04-04-1973. Comunicazione di Fine lavori in data 26/05/1975.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

##### Identificativo corpo: C - appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa.

##### Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Verdi n. 7

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento ha volumetria e sagoma conformi al progetto autorizzato, risulta però difforme la posizione del tavolato divisorio tra la cucina ed il corridoio e del tavolato tra la cucina e il soggiorno nonché quella della parete dell'antibagno. Conseguentemente il soggiorno e la cucina sono più grandi di quelli di progetto a scapito del corridoio ed antibagno che risultano più piccoli di quelli di progetto; risulta infine differente la posizione di alcune porte interne.

Regolarizzabili mediante: sanatoria in accertamento di conformità (art. 36 DPR 380/2001).

Descrizione delle opere da aggiornare: differente disposizione di tavolati e porte interni all'appartamento.

Oneri di regolarizzazione	
spese professionali e sanzione. Indicativamente	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

##### Identificativo corpo: C - appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa.

##### Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Verdi n. 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 28 del 21/11/2022, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 08/02/2023
Zona omogenea:	Tessuto Residenziale di Completamento - Alta Densità
Norme tecniche di attuazione:	art. 37 delle Norme del Piano delle regole del PGT.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: C - appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Verdi n. 7**

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

Note: Nella pianta catastale dell'appartamento (mapp. 374 sub 73) non è rappresentata la parete con porta esistente nel corridoio che serve a formare l'antibagno. Trattasi di una difformità catastale irrilevante ai fini della determinazione di categoria, classe e rendita catastale. Pertanto è possibile evitare la variazione catastale ai fini della vendita (come descritto dalla Circ. 02/2010 dell' Agenzia delle Entrate).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Titolare/Proprietario dal 18/07/1987 al 12/09/2007:

OMISSIS proprietari della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Nosari, in data 18/07/1987, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 08/08/1987, ai nn. OMISSIS.

Note: venditori i sigg. OMISSIS e OMISSIS .

### Titolare/Proprietario dal 18/07/1987 al 12/09/2007:

OMISSIS proprietari della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

In forza di scrittura privata autenticata di rettifica - a rogito di notaio OMISSIS, in data 08/11/1996, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 15/11/1996, ai nn. OMISSIS.

Note: scrittura privata di rettifica dell'atto del 18-07-1987 rep. n. OMISSIS notaio OMISSIS per errata indicazione di un subalterno.

### Titolare/Proprietario dal 12/09/2007 al 19/01/2009:

OMISSIS proprietaria della quota di 3/4 della piena proprietà (già proprietaria di 1/2, ereditava la quota di 1/4 della piena proprietà);

OMISSIS proprietaria della quota di 1/4 della piena proprietà.

In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di notaio OMISSIS, in data 19/01/2009, ai nn. OMISSIS; registrato a Bergamo, in data , ai nn. ; trascritto a Bergamo, in data 16/02/2009, ai nn. OMISSIS.

Note: successione non trascritta in morte di OMISSIS giusta denuncia di successione n. OMISSIS.

### Titolare/Proprietario dal 19/01/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i):

OMISSIS proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà).

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data , ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 16/02/2009, 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 giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 24/06/2022; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 28/02/2022; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/12/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 233.106,15; Importo capitale: € 229.051,85.

**- 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 19/01/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/02/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 110000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 22/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/04/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa

**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:**  
Nessuno.

**Identificativo corpo:** C - appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Telgate (BG), Via Verdi n. 7**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 527,73 ultimo preventivo di spese approvato anno 2022-2023, in linea con costi anni precedenti.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
preventivo per superbonus: 810,77 €

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** 1830. Euro 527,73 (di cui al preventivo spese ordinarie anno 2022/23) ; Euro 810,77 di cui al prev. straordinario superbonus; Euro 472,91 di cui al consuntivo 2021-2022.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** nell'atto di acquisto non sono specificati millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

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

**Identificativo corpo:** C - appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'appartamento e della cantina è stata determinata la loro superficie commerciale, computando la superficie lorda dell'appartamento cioè comprensiva dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati per l'intero spessore se confinanti con l'esterno e per 1/2 del loro spessore se a confine con altre u.i. e poi ragguagliata al 50% per la cantina, al 33% per il balcone. La consistenza dell'autorimessa è stata espressa in superficie non residenziale cioè la superficie effettivamente utilizzabile al netto dei muri.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali di abitazione	sup lorda di pavimento	86,20	1,00	86,20
Balcone	sup lorda di pavimento	12,75	0,33	4,25
		<b>98,95</b>		<b>90,45</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Telgate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

**Accessori:**

C - appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa 1. Cantina	Identificato al n. fg. 2 particella 374 sub 77 Posto al piano S1 Composto da locale cantina Sviluppa una superficie complessiva di 13,85 lorda mq Valore a corpo: € <b>6200</b> Note: la cantina ha dimensioni utili pari a 2,05 m di larghezza e 5,95 m di lunghezza. Ha porta in ferro e altezza interna di 2,15 metri.
C - appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa 2. Box singolo	Identificato al n. fg. 2 particella 374 sub 102 Posto al piano S1 Composto da autorimessa singola Sviluppa una superficie complessiva di 17,50 lorda (larghezza utile 3,10 m, lunghezza 4,90 m) mq Valore a corpo: € <b>13000</b> Note: Altezza interna 2,20 metri. Ha basculante in ferro verniciato ad apertura manuale ed è collegata per mezzo di porta non REI al vano scala condominiale. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

I beni immobiliari costituenti il lotto non sono comodamente né convenientemente divisibili.

**11. STATO DI POSSESSO:**



**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Metodi di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture. La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate delle aree di Bergamo e provincia e Listino Prezzi Immobili della Provincia di Bergamo edito da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari).

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Telgate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;

Altre fonti di informazione: amministratore condominiale..

**12.3 Valutazione corpi:**

**C - appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Box singolo  
Telgate (BG), Via Verdi n. 7**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.405,00.

Si rimanda a quando indicato nel paragrafo Valorizzazione dell'intero lotto. Qui si precisa soltanto che sono stati considerati determinanti nella formulazione del prezzo di vendita innanzitutto le seguenti circostanze, a detrimento del valore o a sua maggiorazione: 1) la tipologia economico-popolare del complesso residenziale e la sua epoca di costruzione nonché il suo stato manutentivo non del tutto adeguato; 2) la posizione in zona centrale 3) il discreto stato di conservazione dell'appartamento.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Locali di abitazione	86,20	€ 900,00	€ 77.580,00
Balcone	4,25	€ 900,00	€ 3.825,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.405,00
Valore corpo			€ 81.405,00
Valore accessori			€ 19.200,00
Valore complessivo intero			€ 100.605,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.605,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C - appartamento al piano terzo con cantina ed auto-	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Can-	90,45	€ 100.605,00	€ 100.605,00



rimessa	tina, con annesso Box singolo			
---------	----------------------------------	--	--	--

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%)	€ 10.060,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 88.044,50
Valore diritto e quota	€ 88.044,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 88.044,50</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai sensi dell'art. 1 co. 497 L. 23 dicembre 2005 n. 266 e s.m.i. la cessione dei beni immobiliari pignorati non è soggetta ad IVA se avviene nei confronti di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche e professionali ed ha per oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze non di lusso, pertanto in deroga all'art. 43 DPR 26 aprile 1986 n. 131, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale può essere costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52 comma quarto e quinto D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 indipendentemente dal corrispettivo pattuito.

**Allegati**

## Lotto 1 - VILLA DI SERIO

1. Mappa catastale-ortofoto
2. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
3. Piante catastali
4. Visure storiche Catasto Fabbricati e Catasto Terreni
5. Titolo di proprietà
6. stralcio PGT
7. Permessi edilizi abilitativi e abitabilità
8. Documentazione Fotografica.

-oOo-

## Lotto 2 - PONTE NOSSA

1. Mappa catastale
2. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
3. Piante catastali
4. Visure storiche Catasto Fabbricati e Catasto Terreni
5. Titolo di proprietà
6. Contratto di locazione
7. Stralcio PGT
8. Permessi edilizi abilitativi
9. Documentazione Fotografica.

-oOo-

## Lotto 3 - TELGATE

1. Mappa catastale-ortofoto
2. Piante catastali
3. Visure storiche Catasto Fabbricati e Catasto Terreni
4. Evasione istanza cambio categoria catastale
5. Titolo di proprietà
6. Stralcio PGT



7. Permessi edilizi abilitativi e abitabilità

8. Documentazione Fotografica.

-oOo-

Certificati Anagrafe (di residenza, stato di famiglia e estratto dell'atto di matrimonio) dei tre soggetti debitori.

Check List

Riassunto dati catastali

Succinta

Relazione Stima Privacy

Dichiarazione consegna perizia.

20-11-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Lilia Rota Sperti**

