

Tribunale di Bergamo

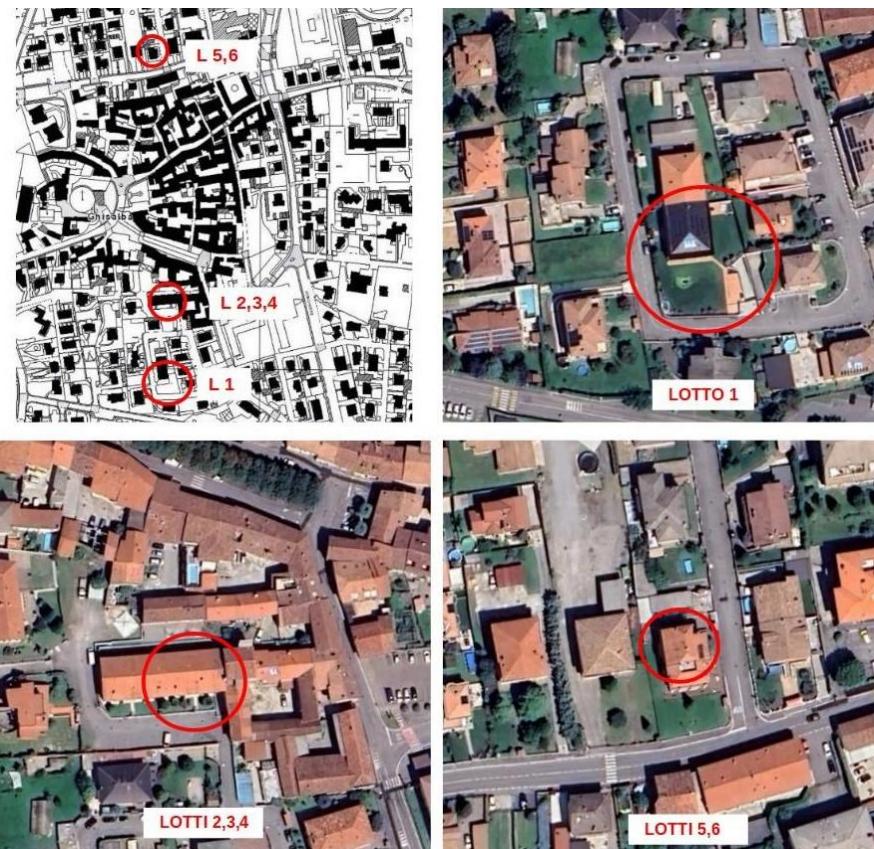
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 414/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO

PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Silvia Bonalumi
Codice fiscale: BNLSLV66T69A794B
Partita IVA: 02316900162
Studio in: Via Carlo Vigliani 9 - 24121 Bergamo
Email: silvia.bonalumi.bg@gmail.com
Pec: silvia.bonalumi@archiworldpec.it

Beni in **Ghisalba (BG)**
via Luigi Cagnola 9

INDICE

Lotto: 001 – appartamento, cantina, autorimessa e area pertinenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	9
Corpo: APPARTAMENTO	9
Corpo: LASTRICO SOLARE	10
Corpo: CANTINA	10
Corpo: AUTORIMESSA	11
Corpo: AREA ESTERNA SUB 706	11
Corpo: AREA ESTERNA SUB 707	12
2. DESCRIZIONE	12
DESCRIZIONE GENERALE	12
Corpo: APPARTAMENTO	13
Corpo: LASTRICO SOLARE	15
Corpo: CANTINA	15
Corpo: AUTORIMESSA	16
Corpo: AREA ESTERNA SUB 706	17
Corpo: AREA ESTERNA SUB 707	17
3. PRATICHE EDILIZIE.....	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	19
Corpo: APPARTAMENTO, CANTINA, AUTORIMESSA, AREE ESTERNE	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	19
Corpo: APPARTAMENTO, CANTINA, AUTORIMESSA, AREE ESTERNE.....	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: APPARTAMENTO, CANTINA, AUTORIMESSA, AREE ESTERNE.....	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	22
Corpo: APPARTAMENTO, CANTINA, AUTORIMESSA, AREE ESTERNE.....	22
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	22
Corpo: APPARTAMENTO, CANTINA, AUTORIMESSA, AREE ESTERNE.....	23
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	23
11. STATO DI POSSESSO	23
Corpo: APPARTAMENTO, CANTINA, AUTORIMESSA, AREE ESTERNE.....	23
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	24
Criterio di stima	24

Fonti d'informazione	24
Valutazione corpi.....	24
Adeguamenti e correzioni della stima.....	25
Prezzo base d'asta del lotto.....	25

Beni in **Ghisalba (BG)**
via Luigi Cagnola 8/B

INDICE

Lotto: 002 - appartamento sub 707 e autorimessa sub 724

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	26
Corpo: Appartamento sub 707	26
Corpo: Autorimessa sub 724	26
2. DESCRIZIONE	27
DESCRIZIONE GENERALE	27
Corpo: Appartamento sub 707	27
Corpo: Autorimessa sub 724	29
3. PRATICHE EDILIZIE.....	30
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	31
Corpo: Appartamento sub 707	31
Corpo: Autorimessa sub 724	31
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	32
Corpo: Appartamento sub 707	32
Corpo: Autorimessa sub 724	32
5. CONFORMITÀ CATASTALE	32
Corpo: Appartamento sub 707	32
Corpo: Autorimessa sub 724	33
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	33
Corpo: Appartamento sub 707	33
Corpo: Autorimessa sub 724	33
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	33
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	34
Corpo: Appartamento sub 707, Autorimessa sub 724	34
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	35
Corpo: Appartamento sub 707	35
Corpo: Autorimessa sub 724	35
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	35

11. STATO DI POSSESSO	35
Corpo: Appartamento sub 707, Autorimessa sub 724	35
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	36
Criterio di stima	36
Fonti d'informazione	36
Valutazione corpi.....	36
Adeguamenti e correzioni della stima.....	37
Prezzo base d'asta del lotto.....	37

Lotto: 003 - autorimessa sub 725

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	38
Corpo: Autorimessa sub 725	38
2. DESCRIZIONE	38
DESCRIZIONE GENERALE	38
Corpo: Autorimessa sub 725	39
3. PRATICHE EDILIZIE.....	40
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	40
Corpo: Autorimessa sub 725	40
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	41
Corpo: Autorimessa sub 725	41
5. CONFORMITÀ CATASTALE	41
Corpo: Autorimessa sub 725	41
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	41
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	42
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	42
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	43
Corpo: Autorimessa sub 725	43
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	43
11. STATO DI POSSESSO	43
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	43
Criterio di stima	43
Fonti d'informazione	43
Valutazione corpi.....	44
Adeguamenti e correzioni della stima.....	44
Prezzo base d'asta del lotto.....	44

Lotto: 004 - autorimessa sub 719

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	45
Corpo: Autorimessa sub 719	45
2. DESCRIZIONE	45
DESCRIZIONE GENERALE	46
Corpo: Autorimessa sub 719	46
3. PRATICHE EDILIZIE.....	47
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	47
Corpo: Autorimessa sub 719	47
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	48
Corpo: Autorimessa sub 719	48
5. CONFORMITÀ CATASTALE	48
Corpo: Autorimessa sub 719	48
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	48
Corpo: Autorimessa sub 719	49
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	49
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	49
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	49
Corpo: Autorimessa sub 719	49
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	50
11. STATO DI POSSESSO	50
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	50
Criterio di stima	50
Fonti d'informazione	50
Valutazione corpi.....	50
Adeguamenti e correzioni della stima.....	51
Prezzo base d'asta del lotto.....	51

Beni in **Ghisalba (BG)**
via Francesco Carrara

INDICE**Lotto: 005 – Soffitta**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	52
Corpo: Appartamento	52
2. DESCRIZIONE	53

DESCRIZIONE GENERALE	53
Corpo: Appartamento	53
3. PRATICHE EDILIZIE	55
Corpo: Appartamento	55
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	56
Corpo: Appartamento	56
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	56
Corpo: Appartamento	56
5. CONFORMITÀ CATASTALE	56
Corpo: Appartamento	56
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	57
Corpo: Appartamento	57
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	58
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	58
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	58
Corpo: Appartamento	58
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	59
11. STATO DI POSSESSO	59
Corpo: Appartamento	59
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	59
Criterio di stima	59
Fonti d'informazione	59
Valutazione corpi	59
Adeguamenti e correzioni della stima	60
Prezzo base d'asta del lotto	60

Lotto: 006 – Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	60
Corpo: Autorimessa	60
2. DESCRIZIONE	61
DESCRIZIONE GENERALE	61
Corpo: Autorimessa	61
3. PRATICHE EDILIZIE	62
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	63
Corpo: Autorimessa	63
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	63

Corpo: Autorimessa.....	63
5. CONFORMITÀ CATASTALE	63
Corpo: Autorimessa.....	63
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	64
Corpo: Autorimessa.....	64
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	64
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	65
Corpo: Autorimessa.....	65
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	65
Corpo: Autorimessa.....	65
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	65
11. STATO DI POSSESSO	66
Corpo: Autorimessa.....	66
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	66
Criterio di stima	66
Fonti d'informazione	66
Valutazione corpi.....	66
Adeguamenti e correzioni della stima.....	67
Prezzo base d'asta del lotto.....	67

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-02-2025

Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS (OMISSIS) – OMISSIS (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Silvia Bonalumi

Data nomina: 09-10-2024

Data giuramento: 10-10-2024

Cronologia operazioni peritali:

Analisi della documentazione ed atti di causa

Consultazioni telematiche ed in presenza presso Catasto di Bergamo

Consultazioni telematiche ed in presenza presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Ghisalba per l'espletamento dell'attività necessaria per la ricerca ed il reperimento degli atti amministrativi e delle pratiche edilizie inerenti i beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva, con accesso e consultazione delle stesse ed estrazione di copia

Accesso in presenza presso l'Archivio Notarile di Bergamo

Contatti telefonici e scambio mail con l'Amministratore pro-tempore del condominio di via Cagnola 8/b

Svolgimento dell'attività necessaria all'adempimento dell'incarico

Redazione dell'elaborato peritale

Sopralluoghi:

presso il BENE 1 – LOTTO 1 sito in via Cagnola 9 in data 23/10/2024 con Custode per la presa visione dei luoghi ed in data 29/01/2025 per la verifica dello stato di fatto, della conformità edilizia e catastale dei beni immobiliari in oggetto con svolgimento di misurazioni e riprese fotografiche

presso il BENE 2 – LOTTO 1 sito in via Cagnola 8/B in data 11/11/2024 con Custode per la presa visione dei luoghi ed in data 29/01/2025 per la verifica dello stato di fatto, della conformità edilizia e catastale dei beni immobiliari in oggetto con svolgimento di misurazioni e riprese fotografiche

presso il BENE 2 – LOTTI 2 e 3 siti in via Cagnola 8/B in data 17/12/2024 con Custode per la presa visione dei luoghi e per la verifica dello stato di fatto, della conformità edilizia e catastale dei beni immobiliari in oggetto con svolgimento di misurazioni e riprese fotografiche

presso il BENE 3 – LOTTI 1 e 2 siti in via F. Carrara 1/A in data 17/12/2024 con Custode per la presa visione dei luoghi e per la verifica dello stato di fatto, della conformità edilizia e catastale dei beni immobiliari in oggetto con svolgimento di misurazioni e riprese fotografiche ed in data 06/02/2025 per l'esecuzione di ulteriori verifiche e misurazioni resisi necessarie.

Beni in **Ghisalba (BG)**
via Cagnola 9

Lotto: 001 – appartamento, cantina, autorimessa e area pertinenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Premesse:

il lotto in oggetto costituisce una porzione dell'edificio di tipo "villetta bifamiliare" che insiste sul relativo terreno di pertinenza, che pertanto comprende parti ed impianti di proprietà esclusiva delle due proprietà che costituiscono l'edificio e parti ed impianti comuni.

Detto compendio bifamiliare, per come oggi si presenta, sì è costituito a seguito di un importante intervento di ristrutturazione edilizia eseguito negli anni 2015/2020 di un edificio preesistente, che ha interessato sia la costruzione e sia le aree esterne.

Il lotto in esame è composto dalle seguenti unità immobiliari così come accatastate separatamente:

- Appartamento (A/2) censito con il sub 715 che identifica l'unità abitativa che si sviluppa ai piani terra e primo collegati da scala interna con sottotetto "non abitabile" superiore;
- Lastrico solare (F/5) censito con il sub 710 che identifica una porzione del terrazzo al piano primo;
- Cantina (C/2) censita con il sub 713 che identifica la scala esterna di accesso al piano interrato, i locali di cantinato e la lavanderia posti al livello interrato;
- Autorimessa (C/6) censita con il sub 711 che identifica l'area di autorimessa al piano interrato di pertinenza esclusiva;
- Area urbana (F/1) censita con il sub 706 che identifica l'area esterna di pertinenza esclusiva posta antistante l'ingresso dell'appartamento;
- Area urbana (F/1) censita con il sub 707 che identifica l'area esterna si estende nella parte posteriore dell'edificio ed interna del mappale.

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via L. Cagnola 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Note: al OMISSIS, data della denuncia di successione, la Sig. OMISSIS risultava di stato civile celibe e, come certificato dal Comune di OMISSIS in data 24/10/2024, la stessa si è unita in matrimonio con il Sig. OMISSIS il OMISSI, scegliendo il regime della separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, Comune di GHISALBA, foglio 9, particella 2563, subalterno 715, scheda catastale presentata il 03/06/2019 prot BG0064796, indirizzo via L. Cagnola 9, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie totale mq 273; superficie totale escluse aree scoperte mq 265, rendita € 836,66

Note: vedi anche l'Elaborato Pianimetrico presentato il 05/08/2020 PROT N BG0062548.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 03/06/2019 pratica n BG0064796 - FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DIRITTI (n 17663.1/2019).

Note: detta unità abitativa censita con il sub 715 deriva dalla variazione del sub 702 (appartamento ai piani terra, primo e secondo), di cui la pratica del 2019 sopraccitata; il sub 702, a sua volta, deriva dalla variazione per DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO pratica n BG0068224 del 23/04/2014 dei sub 1 (autorimessa a piano terra) e 2 (abitazione ai piani terra e primo e cortile esclusivo) che costituivano l'edificio originario, insidente sul terreno censito al CT al mappale 2563.

Tutti i subalterni che compongono l'edificio si sono costituiti nel 2019 alla fine dei lavori di ristrutturazione edilizia della costruzione preesistente che era formata dai sub 701 (area libera), sub 702 (piani terra, primo e secondo), sub 703 (piano terra) e sub 704 (autorimessa); tutte dette unità, a loro volta, derivano, come già detto sopra per il sub 702, dalla variazione del 23/04/2014 pratica n BG0068224 dei sub 1 (autorimessa a piano terra) e 2 (abitazione ai piani terra e primo e cortile esclusivo) che costituivano l'edificio originario.

Nello specifico le unità immobiliari censite ai subalerni 710, 713, 711, 706 e 706, descritti in seguito, si sono costituite con pratica n BG0064795 del 03/06/2019 quali unità afferenti edificate su aree di corte.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): negli atti notarili non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà delle parti comuni.

Confini:

Piano terra: a nord con mapp 2561; a est con sub 707; a sud con sub 717 e a ovest con sub 706.

Piano primo e secondo/sottotetto: a nord con mapp 2561; a est, sud e ovest lati liberi.

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

vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: LASTRICO SOLARE.

Lastrico solare [F/5] sito in via Cagnola 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Note: al OMISSIS, data della denuncia di successione, la Sig. OMISSIS risultava di stato civile celibe e, come certificato dal Comune di OMISSIS in data 24/10/2024, la stessa si è unita in matrimonio con il Sig. OMISSIS il OMISSIS, scegliendo il regime della separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, Comune di GHISALBA, foglio 9, particella 2563, subalterno 710, scheda catastale: vedi elaborato planimetrico, indirizzo via L. Cagnola 9, piano 1, categoria F/5, consistenza mq 30

Note: vedi anche l'Elaborato Planimetrico presentato il 05/08/2020 PROT N BG0062548.

Derivante da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 03/06/2019 pratica n BG0064795 (n 700.1/2019)

Note: vedi appartamento.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): negli atti notarili non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà delle parti comuni.

Confini: a nord con sub 715; a est, sud e ovest lati liberi.

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

vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: CANTINA.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via L. Cagnola 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Note: al OMISSIS, data della denuncia di successione, la Sig. OMISSIS risultava di stato civile celibe e, come certificato dal Comune di OMISSIS in data 24/10/2024, la stessa si è unita in matrimonio con il Sig. OMISSIS il OMISSIS, scegliendo il regime della separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, Comune di GHISALBA, foglio 9, particella 2563, subalterno 713, scheda catastale presentata il 03/06/2019 prot BG0064795, indirizzo via L. Cagnola 9, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 55, superficie totale mq 73, rendita € 76,69

Note: vedi anche l'Elaborato Planimetrico presentato il 05/08/2020 PROT N BG0062548.

Derivante da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 03/06/2019 pratica n BG0064795 (n 700.1/2019)

Note: vedi appartamento.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): negli atti notarili non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà delle parti comuni.

Confini: a nord con mapp 2561; a est con mapp 4184; a sud con sub 711 e a ovest con sub 715 (terrapieno).

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

vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via L. Cagnola 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Note: al OMISSIS, data della denuncia di successione, la Sig. OMISSIS risultava di stato civile celibe e, come certificato dal Comune di OMISSIS in data 24/10/2024, la stessa si è unita in matrimonio con il Sig. OMISSIS il OMISSIS, scegliendo il regime della separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, Comune di GHISASLBBA, foglio 9, particella 2563, subalterno 711, scheda catastale presentata il 03/06/2019 prot BG0064795, indirizzo via L. Cagnola 9, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 76, superficie totale mq 83, rendita € 145,23

Note: vedi anche l'Elaborato Planimetrico presentato il 05/08/2020 PROT N BG0062548.

Derivante da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 03/06/2019 pratica n BG0064795 (n 700.1/2019)

Note: vedi appartamento

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): negli atti notarili non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà delle parti comuni.

Confini: a nord con sub 713; a est con mapp 4184; a sud con sub 705 (BCNC) e a ovest con sub 715 (terrapieno).

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

vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: AREA ESTERNA SUB 706.

Area Urbana [F/1] sito in via Cagnola 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Note: al OMISSIS, data della denuncia di successione, la Sig. OMISSIS risultava di stato civile celibe e, come certificato dal Comune di OMISSIS in data 24/10/2024, la stessa si è unita in matrimonio con il Sig. OMISSIS il OMISSIS, scegliendo il regime della separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, Comune di GHISALBA, foglio 9, particella 2563, subalterno 706, scheda catastale: vedi elaborato planimetrico, indirizzo via L. Cagnola 9, piano T, categoria F/1, consistenza mq 54

Note: vedi anche l'Elaborato Planimetrico presentato il 05/08/2020 PROT N BG0062548.

Derivante da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 03/06/2019 pratica n BG0064795 (n 700.1/2019)

Note: vedi appartamento.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): negli atti notarili non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà delle parti comuni.

Confini: a nord con mapp 2561; a est con sub 715; a sud con sub 705 e a ovest con via Cagnola.

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

vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: AREA ESTERNA SUB 707.

Area Urbana [F/1] sito in via Cagnola 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Note: al OMISSIS, data della denuncia di successione, la Sig. OMISSIS risultava di stato civile celibe e, come certificato dal Comune di OMISSIS in data 24/10/2024, la stessa si è unita in matrimonio con il Sig. OMISSIS il OMISSIS, scegliendo il regime della separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, Comune di GHISALBA, foglio 9, particella 2563, subalterno 707, scheda catastale: vedi elaborato planimetrico, indirizzo via L. Cagnola 9, piano T, categoria F/1, consistenza mq 291

Note: vedi anche l'Elaborato Planimetrico presentato il 05/08/2020 PROT N BG0062548.

Derivante da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 03/06/2019 pratica n BG0064795 (n 700.1/2019)

Note: vedi appartamento.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): negli atti notarili non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà delle parti comuni.

Confini: a nord con mapp 2561; a est con mapp 4184; a sud con sub 705 (BCNC) e a ovest in parte con sub 715 ed in parte con sub 717.

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

vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto immobiliare oggetto di stima è composto dall'appartamento distribuito su piani terra e primo, con sottotetto non abitale, dalla cantina e dall'area di autorimessa poste al piano interrato nonché da aree di pertinenza esclusiva facenti parte un edificio bifamiliare, che pertanto comprende anche aree ed impianti di proprietà e/o uso comune con l'altra unità immobiliare che costituisce l'edificio.

In generale, il complesso edilizio di cui le unità immobiliari fanno parte è di tipo "villetta bifamiliare" di due piani fuori terra con un piano interrato ed aree a verde/giardino, precisando che il corpo edilizio, lungo il lato nord, confina con il corpo edilizio facente parte il mappale di altra proprietà.

Detto complesso bifamiliare è costituito dai due appartamenti che occupano i piani fuori terra dell'edificio mentre i locali di cantinato e tecnici e l'autorimessa sono posti al piano interrato che, nel caso specifico è stato realizzato sottostante le aree pertinenziali di proprietà esclusiva.

L'ingresso all'edificio avviene dal cancello pedonale al civ 9 della via Cagnola (tratto est) mentre l'accesso all'autorimessa interrata avviene dal cancello carrale posto nel tratto sud della via Cagnola.

L'edificio è situato in una zona a destinazione residenziale che si è sviluppata in prossimità, a sud, del centro storico, nello specifico fa parte degli edifici di tipo uni-plurifamiliari nella maggior parte di due piani fuori terra che insistono sui relativi lotti di pertinenza, sorti ai lati della via Cagnola che essendo ad anello è percorsa esclusivamente dai residenti.

Il Comune di Ghisalba è situato in territorio pianeggiante alla distanza di Km 18 ca, a sud-est, da Bergamo e di Km 9 ca, a nord, da OMISSIS; è collegato da strade statali e provinciali ed è servito da mezzi pubblici. Inoltre l'abitato di Ghisalba dista Km 9 ca dal casello di Seriate della Autostrada A4 e Km 13 ca dal casello di Bariano dell'Autostrada A35, nonché Km 17 ca dall'Aeroporto di Orio al Serio.

Caratteristiche zona: ai margini del centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità abitativa in oggetto occupa una porzione del piano terra e tutto il piano primo dell'edificio di tipo "villetta bifamiliare" di due piani fuori terra con un piano interrato che ha ingresso al civ 9 della via Cagnola.

Detto appartamento pertanto si sviluppa su due livelli, terra e primo, che sono collegati da una scala interna e comprende anche il "sottotetto non abitabile", posto superiormente, che è accessibile tramite una botola con scala retrattile posta nel soffitto della zona di arrivo della scala al piano primo. Fanno parte di detto appartamento anche il terrazzo che caratterizza i fronti sud ed ovest dell'edificio ed il balcone posto nel fronte est.

Si accede all'appartamento dalla porta di entrata situata nell'area porticata e alla sinistra del cancello e vialetto pedonali comuni di accesso all'edificio dalla via Cagnola; detta porta si "apre" nel vano di ingresso al piano terra e da cui parte la rampa della scala che sale al piano primo ed attraverso il quale si accede al locale accessorio ed al servizio/igienico lavanderia posti a detto livello.

Nel locale accessorio c'è la porta di uscita verso l'area di pertinenza esclusiva dell'appartamento in oggetto e verso la scala esterna che conduce alla cantina e all'autorimessa poste al livello interrato e che pertanto costituisce l'entrata all'unità abitativa dal fronte posteriore dell'edificio

A sinistra dell'ingresso c'è la scala che sbarca al primo piano in una zona delimitata da un muretto basso, oltre la quale si estende l'ampio locale unico in cui si trovano la zona soggiorno e la zona pranzo/cottura dell'alloggio. Da detto locale si accede alla zona notte che è costituita dal disimpegno che distribuisce il servizio igienico e tre camere da letto di cui una con cabina armadio.

Fan parte dell'appartamento anche il terrazzo che si estende lungo i lati sud ed ovest del piano primo e che è accessibile dal soggiorno/pranzo/cottura, il balcone rivolto a ovest che è accessibile dalla camera con la cabina armadio ed il sottotetto "non abitabile" che si estende superiormente a tutto il piano primo. A tale riguardo riferisco che detto sottotetto non è stato da me visionato evidenziandone la "scomodità/criticità" di accesso ed è comunque sufficientemente documentato.

L'alloggio in esame, considerato che il lato nord è costituito dalla muratura divisoria e di confine con un edificio di altra proprietà, al piano terra ha doppio affaccio verso est ed ovest, mentre al piano primo ha triplo affaccio verso est, sud e ovest.

Nel caso specifico di detto appartamento preciso che, in detto elaborato peritale ed ai soli fini della corretta quantificazione della sua consistenza ho ritenuto opportuno apportare dette variazioni: l'area porticata di ingresso al piano terra è stata considerata facente l'appartamento e la relativa superficie è stata "scorporata" dalla superficie attribuita all'area esterna sub 706; il terrazzo è stato considerato unitariamente e valutato per la sua superficie totale, pertanto comprensiva della porzione censita al sub 710 "lastrico solare".

Superficie complessiva linda del piano terra di **mq 57,00 ca ed altezza utile interna di mt 2,90 ca**

Superficie complessiva linda del piano primo di **mq 187,00 ca ed altezza utile interna di mt 2,70 ca**

Superficie complessiva del terrazzo e del balcone al piano primo di **mq 55,50 ca**

L'appartamento è posto ai piani terra e primo collegati da scala interna, con sottotetto non abitabile accessibile da botola con scala retrattile posta nel soffitto del piano primo.

L'edificio è stato costruito negli anni 1971/1972 ma è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia eseguito negli anni 2015/2020.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: detta unità immobiliare alla data del sopralluogo svolto in data 29/01/2025 si presenta in buono stato di conservazione, anche in quanto di recente realizzazione, i materiali impiegati sono di buona qualità e le finiture sono ben eseguite.

DESCRIZIONE

L'appartamento in oggetto è costituito: al piano terra dall'ingresso/vano scala, dal locale accessorio e dal servizio igienico/lavanderia;

al piano primo dal soggiorno/pranzo/cottura, dal disimpegno, dal servizio igienico e da tre camere da letto di cui una con cabina armadio, dal terrazzo e dal balcone. Fa parte dell'appartamento anche il sottotetto "non abitabile" che si estende sopra tutto il piano primo. L'edificio attuale si è costituito a seguito di un intervento di ristrutturazione edilizia effettuato negli anni 2015/2020 di una costruzione preesistente ed ha comportato l'esecuzione di opere strutturali ed i completamenti tra le quali, relativamente al corpo edilizio fuori terra e secondo quanto riportato nei documenti allegati alle pratiche edilizie, si citano le opere di sottomurazione e di rinforzo delle strutture esistenti e del solaio al piano primo, la realizzazione delle strutture portanti per la formazione della scala interna, la formazione del vespai a piano terra, la copertura dell'edificio costituita da struttura in legno e manto in lastre di lamiera aggraffate con sporto di gronda molto sporgente, le murature perimetrali esterne in laterizi tipo poroton con isolamento e finitura esterna in intonaco minerale. L'appartamento in oggetto presenta, in generale, sia all'esterno e sia all'interno componenti, materiali e finiture di buona qualità è ben posati: le porte di ingresso sono di tipo rinforzato ad apertura elettrica; le finestre e portafinestre sono in legno con triplo vetro con incorporate le zanzariere e gli elementi oscuranti a scomparsa in alluminio a lamelle; le soglie ed i davanzali esterni sono in lastre di materiale lapideo.

Il vano di ingresso a piano terra ha il pavimento in lastre di materiale lapideo, le pareti ed il soffitto in intonaco tinteggiato e la porta di accesso al locale accessorio è ad anta battente tipo filo muro". Il locale accessorio ha il pavimento in piastrelle di gres, le pareti ed il soffitto con finitura in intonaco tinteggiato ed a soffitto vi è una veletta perimetrale ribassata in cartongesso.

Il servizio igienico/lavanderia ha la porta di accesso ad anta di tipo scorrevole standard, il pavimento in piastrelle di grès posate in continuità con il locale accessorio, le pareti della doccia e quella dietro ai sanitari rivestite in lastre di gres di grandi dimensioni; le altre pareti così come il soffitto sono in intonaco tinteggiato. In detto servizio igienico/lavanderia vi sono il lavabo, il water, il bidet, il piatto doccia, l'attacco e lo scarico della lavatrice.

La scala interna di collegamento tra il piano terra e primo è costituita da quattro rampe con pe' d'oca; ha struttura e parapetto in ferro ed i gradini hanno le alzate e pedate in lastre di materiale lapideo uguale a quelle del pavimento dell'ingresso e del pavimento della zona di sbarco della scala al piano primo, in corrispondenza della quale il soffitto è leggermente ribassato rispetto al soggiorno/pranzo. Tutti i restanti locali dell'appartamento posti al piano primo hanno il pavimento in parquet costituito da listoni in legno posati a correre e battiscoppi coordinati; hanno pareti e soffitti con finitura in intonaco tinteggiato.

La zona cottura è dotata di tutti gli impianti necessari e unitamente con la zona pranzo presenta un soffitto leggermente ribassato.

Il servizio igienico ha le pareti con finitura tipo "a stucco" ed al suo interno vi sono il lavabo, il water, il bidet, la vasca e la doccia.

Tutti i locali al piano primo hanno porte ad anta di tipo scorrevole, con righe orizzontali pantografate e finitura laccata.

Il terrazzo ed il balcone hanno il pavimento in piastrelle di gres, uguale a quello dei camminamenti esterni a piano terra e sono delimitati da un parapetto metallico, di disegno lineare ad elementi orizzontali, la cui continuità è intervallata da montanti verticali che si allungano fino allo sporto di gronda.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI Impianto solare fotovoltaico installato in copertura
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Epoca di realizzazione 2015/2020
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	La proprietaria ha fornito copia della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 10/01/2020
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con pompa di calore ad acqua freatica funzionante ad energia elettrica con serbatoio di accumulo coibentato di acqua calda tecnologica e serbatoio di accumulo coibentato di acqua calda tecnologica completo di sistema di produzione acqua calda sanitaria, posti nel locale tecnico/centrale termica comune situato al piano interrato. Impianto solare termico installato in copertura per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento degli ambienti.
<i>Stato impianto</i>	Funzionante
<i>Potenza nominale</i>	Non nota
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Epoca di realizzazione 2015/2020
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	La proprietaria ha fornito copia della dichiarazione di conformità dell'impianto idrosanitario - centrale termica con pompa di calore con acqua calda e pannelli solari- riscaldamento a pavimento con ventilazione meccanica controllata datata 20/12/2019
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	Impianto di climatizzazione con pompa di calore e ventilazione meccanica controllata
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Vedi impianto riscaldamento

Note generali impianti: l'appartamento in oggetto è dotato di tutti gli impianti necessari nonché di opere/sistemi costruttivi/impianti progettati e realizzati al fine di garantire la massima efficienta energetica dell'edificio attestato in classe A4 (vedi APE).

Descrizione: Lastrico solare [F5] di cui al corpo LASTRICO SOLARE

Trattasi di una porzione del terrazzo, di estensione di mq 30 ca, che catastalmente è individuata con il sub 710 lastrico solare (F/5) ma che nella realtà non è in nessun modo distinguibile in quanto tutto il terrazzo si estende con continuità e uniformità. Per questo motivo e senza entrare nel merito di altri aspetti, in detto elaborato peritale, detta porzione "lastrico solare" è stata considerata facente parte il terrazzo annesso all'appartamento che pertanto è stato valutato nella sua unitarietà e per la sua estensione complessiva.

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

Il bene immobiliare in oggetto è costituito dai locali accessori posti al piano interrato che in questo caso sono: la scala esterna, aperta e parzialmente coperta, di collegamento tra il livello terreno ed il piano il piano interrato, il disimpegno, i due locali di cantinato uniti tra loro da un'ampia apertura, la lavanderia e la bocca di lupo. Attraverso la scala ed il disimpegno si accede, dall'appartamento, all'autorimessa di cui al capitolo successivo, e viceversa.

Come già accennato detti locali occupano una porzione della costruzione interrata che si trova sottostante l'area di pertinenza esclusiva dell'appartamento.

Superficie complessiva linda di mq **83,00 ca** ed ha altezza utile interna di mt 2,45 ca

E' posto al piano: interrato

Tutto il piano interrato è stato realizzato negli anni 2015/2020.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: detta unità immobiliare alla data del sopralluogo svolto in data 29/01/2025 si presenta, in generale, in buono stato di conservazione. Ho rilevato che nei locali di cantinato non sono state eseguite la pavimentazione e la finitura interna delle pareti e dei soffitti mentre nella lavanderia non è stata completata la finitura interna delle pareti e del soffitto e manca la porta di accesso alla stessa. Per contro detti locali hanno una dotazione impiantistica "completa" in relazione alla loro destinazione d'uso.

DESCRIZIONE

La cantina è qui intesa composta dalla scala esterna di accesso al piano interrato, dal disimpegno, dai due locali uniti tra loro attraverso l'apertura realizzata nel muro divisorio, dal locale lavanderia e dalla bocca di lupo.

Detta porzione fa parte della costruzione interrata realizzata negli anni 2015/2020, esterna all'area di sedime dell'edificio e sottostante l'area libera che, secondo quanto riportato nei documenti allegati alle pratiche edilizie di costruzione, ha le strutture murarie portanti e controterra, nonché di fondazione in ca, la struttura della scala in ca ed il solaio di copertura in lastre prefabbricate in ca tipo predalles. La scala ha i gradini con alzate e pedate rivestite in piastrelle in piastrelle di gres, uguali a quelle dei camminamenti esterni e del pavimento del disimpegno; scala e disimpegno hanno le pareti rifinite in intonaco tinteggiato; le porte di accesso ai locali di cantinato e all'autorimessa sono ad anta battente metalliche REI 120; le finestre e la portafinestra presenti nella lavanderia e nei locali di cantinato sono in legno con triplo vetro, precisando che quelle dei locali di cantinato "aprano" sulla bocca di lupo che è delimitata da murature in ca a vista ed è chiusa in alto da una grata di aerazione.

Nei locali di cantinato non è stata realizzata la pavimentazione e le opere di finitura delle pareti perimetrali e del soffitto; la lavanderia ha il pavimento ed il rivestimento delle pareti per un'altezza di mt 1,40 ca in piastrelle di ceramica/gres con decori mentre per la restante parte delle pareti e del soffitto non sono state completate le opere di finitura ed inoltre non è stata posata la porta di accesso alla stessa.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione 2015/2020
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Vedi appartamento
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione 2015/2020

Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Vedi appartamento

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **AUTORIMESSA**

Il bene censito quale autorimessa in realtà è l'area di proprietà e ad uso esclusivo dell'appartamento descritto precedentemente destinata al ricovero/sosta delle autovetture che si trova all'interno dell'autorimessa interrata che, nel caso di detto edificio, è costituita da un unico vano e che pertanto comprendente due aree di proprietà esclusiva e l'area di manovra comune. Detta autorimessa si trova al livello interrato, nella parte interna del mappale, e sottostante le aree a verde/giardino di pertinenza degli appartamenti.

L'area di proprietà esclusiva destinata ad autorimessa oggetto di stima, come meglio individuata nella documentazione catastale, è quella che si estende in prossimità dei locali di cantinato decritti al capitolo precedente che è delimitata su tre lati da murature perimetrali, di cui due controterra, mentre "è aperta" verso l'area di manovra comune. Il limite verso l'area di manovra non è indicato con alcuna segnaletica ma è quello che si ottiene tracciando una linea parallela al muro divisorio con i locali di cantinato e con origine dallo spigolo esistente tra le murature interne di delimitazione delle due aree esclusive.

Come illustrato nelle tavole di progetto detta area esclusiva è dimensionata per consentire la sosta di tre autovetture.

L'autorimessa interrata è accessibile dall'appartamento servendosi della scala esterna di collegamento tra il livello terreno ed il piano interrato e percorrendo il disimpegno di cantinato, entrambi di pertinenza esclusiva; è altresì accessibile dal cancello carrale sulla via Cagnola, attraverso la rampa, al termine della quale vi è il portone sezionale ed una porta di accesso, comuni alle due unità abitative che compongono l'edificio.

Tra i BCNC sub 705 (vedi elaborato planimetrico), oltre all'area di manovra ed allo scivolo carrale sopraccitati, vi sono il locale centrale termica/locale tecnico, in cui sono posizionati tutti gli impianti a servizio delle due unità abitative, a cui si accede dall'area di manovra comune interna all'autorimessa interrata.

Superficie complessiva linda di circa mq **81,00** ed altezza utile interna di mt 2,45 ca

E' posto al piano: interrato

Tutto il piano interrato è stato realizzato/edificato negli anni 2015/2020.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: detta unità immobiliare alla data del sopralluogo svolto in data 29/01/2025, in relazione alla sua destinazione d'uso, si presenta in buono stato di conservazione.

DESCRIZIONE
Detta unità immobiliare è costituita dall'area per la sosta/ricovero delle autovetture di pertinenza esclusiva dell'appartamento e si trova all'interno della costruzione interrata destinata ad autorimessa che è unica per le due unità abitative.
Tutta la costruzione interrata è stata realizzata negli anni 2015/2020 e secondo quanto riportato nei documenti allegati alle pratiche edilizie di costruzione le strutture portanti e controterra, e di fondazione sono in ca, i solai di copertura sono in lastre prefabbricate in ca tipo predalles ed in particolare quella del solaio di copertura dell'autorimessa è in lastre prefabbricate tipo predalles di spessore di cm 55 a campata unica con soprastante cappa di protezione, impermeabilizzazione e terreno (cm 30 ca).
Detta autorimessa, all'interno, ha le pareti rifinite in intonaco tinteggiato, il soffitto è in lastre in ca a vista tinteggiate ed il pavimento è in battuto di cemento; il serramento di ingresso è costituito da un portone sezionale ad azionamento elettrico.
Il bene immobiliare in oggetto è delimitato su tre lati da murature, di cui due controterra, mentre si estende con continuità con l'area di verso l'area di manovra comune; la porta di collegamento con la cantina pertinenziale è ad anta battente, metallica REI 120.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione 2015/2020
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Con riguardo all'autorimessa interrata il progettista in sede di attestazione dell'agibilità ha dichiarato che la stessa non rientra nelle attività soggette al controllo di prevenzione incendi.

Descrizione: **Area urbana [F1] di cui al corpo AREA ESTERNA SUB 706**

Trattasi dell'area pertinenziale di proprietà esclusiva che si trova antistante l'entrata all'appartamento e a sinistra del cancello e del vialetto comuni di ingresso all'edificio dal civ 9 della via Cagnola: è un'area di superficie contenuta che è delimitata verso la via Cagnola (est) e verso la proprietà confinante (nord) mentre verso sud ed ovest si estende con continuità ed allo stesso livello della pavimentazione dei marciapiedi. Detta area è tenuta a verde/prato con un'aiuola di fiori ed arbusti posta a ridosso dei muri di recinzione.

Come rappresentato nell'elaborato planimetrico detta area urbana sub 706 comprende anche la superficie porticata, pavimentata e coperta, antistante l'ingresso all'appartamento ma come specificato precedentemente, in detto elaborato peritale ed ai soli fini della corretta quantificazione della consistenza dei beni, detta area porticata è stata annessa all'appartamento e la sua superficie è stata "scorporata" da quella catastale di riferimento del bene in oggetto, ottenendo il valore indicato.

Superficie complessiva linda di circa mq **47,00 ca**

E' posta al piano: terra

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'area di pertinenza esclusiva in oggetto alla data del sopralluogo svolto in data 29/01/2025 si presenta ben tenuta, sia per quanto riguarda le strutture edilizie ivi presenti e sia per quanto attiene le aree a verde/giardino.

DESCRIZIONE

Detta area è delimitata a est e a nord dalle recinzioni di confine del lotto, costituite da muretti in muratura/ca con soprastante recinzione, mentre a sud e ad est si estende con continuità ed allo stesso livello della pavimentazione del portico e dei marciapiedi che è realizzata in piastrelle di gres. Detta area è tenuta a verde/prato con un'aiuola con fiori ed arbusti posta a ridosso dei sopraccitati muri di recinzione. In detta area esterna sono presenti pozzetti ed impianti la cui tipologia rimane da verificare.

Descrizione: **Area urbana [F1] di cui al corpo AREA ESTERNA SUB 707**

Trattasi dell'area di proprietà esclusiva posta nella parte retrostante l'edificio ed interna all'isolato; è di forma irregolare allungata con andamento nord-sud ed è pianeggiante.

Detta area è delimitata a nord e per una parte del lato est verso le proprietà confinati mentre per la restante parte del lato est è delimitata verso la rampa carrale di accesso all'autorimessa interrata; verso sud e verso ovest si estende con continuità ed allo stesso livello dell'area di pertinenza esclusiva dell'altra unità abitativa che costituisce l'edificio e dell'area comune di accesso ai giardini dalla via Cagnola.

Detta area presenta due zone pavimentate, una a nord ed una a sud-est, mentre la restante è a verde/prato con un'aiuola con fiori, arbusti e due alberi a "basso fusto", posta in prossimità del limite est verso la rampa.

Si riferisce che, come rappresentato nell'elaborato planimetrico, il marciapiede pavimentato che corre il lato est dell'edificio è di proprietà dell'appartamento al piano terra.

Superficie complessiva linda di circa mq **291,00 ca**

E' posta al piano: terra

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'area di pertinenza esclusiva in oggetto alla data del sopralluogo svolto in data 29/01/2025 si presenta ben tenuta, sia per quanto riguarda le strutture edilizie e le zone pavimentate ivi presenti e sia per quanto riguarda le aree a verde/giardino.

DESCRIZIONE

Detta area è di forma irregolare allungata con andamento nord-sud, pianeggiante; è delimitata per tutto il lato nord da una muratura; per una parte del lato est da una recinzione a pannelli metallici, mentre per la restante parte del lato est è delimitata dal parapetto di protezione dell'area verso la rampa carrale di accesso all'autorimessa interrata. Verso ovest e sud si estende con continuità ed allo stesso livello rispettivamente dell'area di pertinenza esclusiva dell'altra unità abitativa che costituisce l'edificio e dell'area comune di accesso ai giardini dalla strada.

All'interno di detta area vi sono due zone pavimentate con piastrelle di gres: una posta lungo il limite nord con a fianco la griglia di

aerazione della bocca di lupo del piano cantinato ed una, rialzata da gradini, posta al limite sud con a fianco la griglia di aerazione dell'autorimessa interrata. Per la restante parte detta è tenuta a verde/prato con un'aiuola con arbusti e due alberi a "basso fusto", realizzata "rialzata" in corrispondenza del parapetto di delimitazione con la rampa. Come riferitomi dalla proprietà e riportato nelle relazioni di progetto lo spessore del terreno soprastante la soletta di copertura del piano interrato si aggira intorno ai 30 cm ca. In detta area esterna sono presenti pozzetti ed impianti la cui tipologia rimane da verificare.

3. PRATICHE EDILIZIE

Premessa: le pratiche edilizie qui riportate hanno riguardato tutto l'edificio e le aree esterne facenti parte il mapp 2563, pertanto tutte le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale:

Abitazione di tipo civile [A2] e Lastrico solare [F5] siti in via L. Cagnola 9

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via L. Cagnola 9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via L. Cagnola 9

Aree urbane [F1] site in via L. Cagnola 9

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA rilasciata il 25/03/1971 al Prot N 322

Intestazione: OMISSIS E OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di nuova casa di civile abitazione

Presentazione in data 10/02/1971 al n. di prot. 322

Rilascio in data 25/03/1971 al n. di prot. 322

Note: nella documentazione allegata vi è il riferimento alla Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione del mapp 170 redatta il 17/03/1971.

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' rilasciata il 11/09/1979 al Prot N 322

Intestazione: OMISSIS E OMISSIS

Tipo pratica: pratica di rilascio del certificato di abitabilità

Presentazione in data 15/05/1972 al n. di prot. 322

Rilascio in data 11/09/1979 al n. di prot. 322

Numero pratica: DIA presentata il 12/01/2015 Prot N D 246

Intestazione: OMISSIS E OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa al PDC

Per lavori: ristrutturazione edilizia, divisione in due unità abitative e ampliamento al piano interrato.

Presentazione in data 12/01/2015 al n. di prot. 246, accolta dal Comune di Ghisalba con lettera addì 02/02/2015 prot 1048.

Numero pratica: SCIA presentata il 04/02/2017 Prot N S 1079

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: variante alla DIA prot 246/2015

Presentazione in data 04/02/2017 al n. di prot. 1079, accolta dal Comune di Ghisalba con lettera addì 08/02/2017 prot 1221

Numero pratica: SCIA presentata il 20/09/2017 Prot N S 7863

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: sanatoria-accertamento di conformità del 06/09/2017 a DIA prot 246/2015

Presentazione in data 20/09/2017 al n. di prot. 7863, accolta dal comune di Ghisalba con lettera addì 25/09/2017 prot 8016.

Numero pratica: SCIA presentata il 21/03/2019 Prot N S 2736

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: variante alla DIA prot 246/2015

Presentazione in data 21/03/2019 al n. di prot. 2736

Numero pratica: Segnalazione Certificata per l'Agibilità presentata il 29/01/2020 Prot N 874

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: pratica di attestazione dell'agibilità

Presentazione in data 29/01/2020 al n. di prot. 874

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO, LASTRICO SOLARE, CANTINA, AUTORIMESSA, AREA ESTERNA SUB 706 e AREA ESTERNA SUB 707.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO e LASTRICO SOLARE

Abitazione di tipo civile [A2] e Lastrico solare [F5] siti in via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: CANTINA.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: AREA ESTERNA SUB 706.

Area Urbana [F1] sita in via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: AREA ESTERNA SUB 707.

Area Urbana [F1] sita in via L. Cagnola 9

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: nel corso del sopralluogo svolto in data 29/01/2025 ho constatato che lo schema planimetrico delle unità immobiliari in oggetto è corrispondente al progetto illustrato nelle tavole indicate alla SCIA prot 2736/2019 e, nel caso specifico, si è fatto riferimento alla dichiarazione del progettista di conformità della costruzione al progetto autorizzato rilasciata in sede di attestazione dell'agibilità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO e LASTRICO SOLARE.

Abitazione di tipo civile [A2] e Lastrico solare [F5] siti in via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: CANTINA.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Cagnola 9

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cagnola 9

Identificativo corpo: AREA ESTERNA SUB 706.

Area Urbana [F1] sita in via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: AREA ESTERNA SUB 707.

Area Urbana [F1] sita in via L. Cagnola 9

Strumento urbanistico Vigente:	Piano di Governo del Territorio – VAR 2017 AL PGT
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n 58 del 16/11/2017 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n 11 del 14/03/2018
Ambito:	SISTEMA INSEDIATIVO - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO -AMBITO CON DM (Densità Media)
Norme tecniche di attuazione:	NTA PDR art 55 e 56.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO e LASTRICO SOLARE.

Abitazione di tipo civile [A2] e Lastrico solare [F5] siti in via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: CANTINA.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: AREA ESTERNA SUB 706.

Area Urbana [F1] sita in via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: AREA ESTERNA SUB 707.

Area Urbana [F1] sita in via L. Cagnola 9

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: nel corso del sopralluogo svolto in data 29/01/2025 ho constatato che lo schema planimetrico delle unità immobiliari in oggetto è corrispondente a quello illustrato nelle schede catastali e nell'elaborato planimetrico e, nel caso specifico, la conformità catastale dei beni si intende correlata alla conformità edilizia dichiarata dal progettista in sede di attestazione dell'agibilità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS (cf OMISSIS), OMISSIS (cf OMISSIS) e OMISSIS (cf OMISSIS) per il diritto di nuda proprietà di 1/3 ciascuno e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per il diritto di usufrutto dal **31/01/1996 al 24/09/2014**. In forza di denuncia di successione - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI OMISSIS registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: la successione si è aperta il OMISSIS con il decesso di OMISSIS (cf OMISSIS), proprietario di tutto l'edificio che all'epoca era costituito dai sub 1 (C/6-autorimessa) e sub 2 (A/3-abitazione di tipo economico) e del terreno censito al Catasto Terreni fg 9 mappale 2563 di mq 1.340.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, trascritta il OMISSIS ai nn. OMISSIS come citato nell'atto del NOT OMISSIS addì OMISSIS, nn. OMISSIS trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (cf OMISSIS) e OMISSIS (cf OMISSIS) per il diritto di proprietà di 1/2 ciascuno per effetti della donazione e OMISSIS per 1/1 per il diritto di proprietà del MAPP 2563 sub 702 per gli effetti della divisione **dal 25/09/2014 al 22/07/2020**. In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con detto atto, in primo luogo la Sig.ra OMISSIS dona la sua quota di proprietà di 1/3 dell'edificio all'epoca costituito dai sub 702 (A/3 ai PT-1-2), sub 703 (C/2 al PT) e sub 704 (C/6 al PT) in parti uguali a OMISSIS E OMISSIS,

che accettano, i quali essendo già proprietari della quota di 1/3 ciascuno divengono pieni ed esclusivi proprietari in parti uguali tra loro; in secondo luogo i Sig.ri OMISSIS procedono alla divisione, con lo scioglimento della comunione dei cespiti di cui sopra per cui alla Sig.ra OMISSIS viene assegnato il sub 702 e al Sig. OMISSIS vengono assegnati i sub 703 e 704, riconoscendo quali parti comuni l'accesso carrale e pedonale, i vialetti pedonali, il cortile ed il giardino, individuate con il sub 701 (BCNC).

In detto atto viene richiamato l'atto del NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn OMISSIS di divisione con obbligo di lasciare libera la striscia di terreno larga mt 4 posta lungo il lato ovest del fondo che ha concorso alla formazione della via Cagnola su cui grava servitù di passaggio a favore dei lotti frontisti.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/07/2020 ad oggi (attuale proprietario) In forza di atto di divisione - a rogito di NOT OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS. Note: con detto atto di divisione, premesso che la Sig.ra OMISSIS è già proprietaria del sub 715 (derivato dal sub 702 di cui all'atto precedente), alla stessa sono assegnati i sub 706, 707, 710, 711 e 713, che si sono costituiti a seguito dell'intervento di ristrutturazione edilizia dell'immobile preesistente e come individuati nelle schede e nell'elaborato planimetrico catastali.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO, LATRICO SOLARE, CANTINA, AUTORIMESSA, AREA ESTERNA SUB 706 E AREA ESTERNA SUB 707.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS (debitore ipotecario) e OMISSIS (debitore non datore); Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOT. OMISSIS in data 04/10/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 05/10/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00 e interessi € 250.000,00; della durata di 20 anni.

Note: detta formalità grava sul sub 702 (abitazione ai piani P T-1-2).

Vedi anche annotazione a iscrizione derivante da atto di NOT. OMISSIS in data 20/02/2017 ai nn. OMISSIS annotata a Bergamo in data 07/03/2017 ai nn. OMISSIS - erogazione parziale.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOT. OMISSIS in data 20/12/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 07/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 374.000,00; Importo capitale: € 220.000,00 e interessi € 154.000,00; della durata di 22 anni e 6 mesi.

Note: detta formalità grava sul sub 702 (abitazione ai piani P T-1-2).

Vedi anche: annotazione a iscrizione derivante da atto di NOT. OMISSIS in data 15/05/2020 ai nn OMISSIS annotata a Bergamo in data 09/06/2020 ai nn. OMISSIS – erogazione a saldo e annotazione a iscrizione derivante da atto di NOT. OMISSIS in data 23/07/2020 ai nn OMISSIS annotata a Bergamo in data 30/07/2020 ai nn. OMISSIS – restrizione dei beni (svincolo del sub 717 derivato dal sub 702 per frazionamento del 2019)

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/09/2024 ai nn. OMISSIS trascritto a BERGAMO in data 13/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO, LASTRICO SOLARE, CANTINA, AUTORIMESSA, AREA ESTERNA SUB 706 E AREA ESTERNA SUB 707.

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: APPARTAMENTO e LASTRICO SOLARE

Abitazione di tipo civile [A2] e Lastrico solare [F5] siti in Ghisalba (BG), via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: CANTINA

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ghisalba (BG), via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG), via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: AREA ESTERNA SUB 706

Area Urbana [F1] sita in via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: AREA ESTERNA SUB 707

Area Urbana [F1] sita in via L. Cagnola 9

i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO e LASTRICO SOLARE

Abitazione di tipo civile [A2] e Lastrico solare [F5] siti in Ghisalba (BG), via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: CANTINA

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ghisalba (BG), via Cagnola 9

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG), via Cagnola 9

Identificativo corpo: AREA ESTERNA SUB 706

Area Urbana [F1] sita in via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: AREA ESTERNA SUB 707

Area Urbana [F1] sita in via L. Cagnola 9

L'immobile è composto da due unità immobiliari a destinazione residenziale non costituite in condominio e, come riferitomi, le spese inerenti le parti ed impianti comuni viene suddivisa in accordo tra le due proprietà.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): negli atti notarili non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà delle parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'accessibilità è garantita al piano terra, ma non ai piani primo ed interrato in quanto raggiungibili attraverso scale o, quest'ultimo, servendosi della rampa carrale. Come dichiarato dal progettista l'unità immobiliare è "adattabile" e rispetta le disposizioni di legge per il superamento e l'abolizione delle barriere architettoniche.

Attestazione Prestazione Energetica appartamento sub 715: APE COD IDENTIFICATIVO 1611300000520 emesso il 18/01/2020 con validità fino al 18/01/2030.

Indice di prestazione energetica: A4

Note: l'APE è relativo all'appartamento sub 715; i locali privi di impianto di riscaldamento e l'autorimessa sono escluse dall'obbligo di dotazione dell'APE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non note

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

Avvertenze ulteriori: Non note

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'appartamento, della cantina, dell'autorimessa sono state prese in considerazione le relative superfici lorde, comprensive dei muri perimetrali, mentre per l'area porticata, il terrazzo ed il balcone sono state prese in considerazione le rispettive superfici di pavimento i cui valori sono stati calcolati facendo

riferimento alle planimetrie di progetto allegate alla SCIA prot 2736/2019. Per le aree pertinenziali si sono tenute in considerazione le superfici catastali.

Identificativo corpo: APPARTAMENTO e LASTRICO SOLARE

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup linda	244,00	1,00	244,00
terrazzo e balcone	sup pav	55,50	0,30	16,65
area porticata	sup pav	7,00	0,30	2,10
		306,50		262,75

Identificativo corpo: CANTINA

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
cantina	sup linda	83,00	0,50	41,50
		83,00		41,50

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup linda	81,00	1,00	81,00
		81,00		81,00

Identificativo corpo: AREA ESTERNA SUB 706 e AREA ESTERNA SUB 707

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
area urbana sub 706	sup catastale	47,00	0,10	4,70
area urbana sub 707	sup catastale	291,00	0,10	29,1
		338,00		33,80

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto non è comodamente divisibile in quanto trattasi di un'unica unità immobiliare costituita da un appartamento con annessi cantina, autorimessa e giardino di pertinenza esclusiva in un edificio di tipo "villetta bifamiliare".

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO e LASTRICO SOLARE

Abitazione di tipo civile [A2] e Lastrico solare [F5] siti in Ghisalba (BG), via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: CANTINA

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ghisalba (BG), via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG), via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: AREA ESTERNA SUB 706

Area Urbana [F1] sita in via L. Cagnola 9

sito in Ghisalba (BG), via L. Cagnola 9

Identificativo corpo: AREA ESTERNA SUB 707

Area Urbana [F1] sita in via L. Cagnola 9

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Tutta l'unità immobiliare in esame è occupata e costituisce l'abitazione di residenza dell'intestataria e della sua famiglia

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

La determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale nel suo complesso, qui costituita dall'appartamento, dai locali di cantinato, dall'area di autorimessa e dalle aree di pertinenza esclusiva, è stata effettuata con procedimento sintetico, riferendo il prezzo al "metro quadro commerciale", utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita degli immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili a quelle in perizia. Detta valutazione è il risultato dell'esame di più parametri intrinseci ed estrinseci dei beni immobiliari in oggetto, della loro localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e del sopralluogo effettuati.

Nella valutazione dell'unità immobiliare hanno influito in modo particolare il fatto che l'immobile sia di recente realizzazione, di buon impatto architettonico ed in classe energetica A4, presenti materiali di buona qualità e ben eseguiti con una notevole dotazione impiantistica pur tuttavia ritenendo che le aree pertinenziali non rappresentano elemento di particolare valorizzazione dell'unità immobiliare (pertanto considerate unitariamente all'appartamento) e che vi sono molti aspetti e "servitu'" inerenti le parti ed impianti comuni presenti in detto "edificio bifamiliare" alcuni senz'altro da disciplinare.

Trattandosi di perizia immobiliare detta stima prende in considerazione solo la componente immobiliare e le componenti impiantistiche presenti che contribuiscono ad assicurare l'autonomia funzionale ed essenziali per caratterizzarne la specifica destinazione e pertanto, non sono pertanto compresi gli arredi, gli elementi e le strutture mobili.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del Registro di Bergamo;
 Archivio Notarile di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Ghisalba;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie.

12.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2] e Lastrico solare [F5]**

Ghisalba (BG), via L. Cagnola 9

CANTINA. Magazzini e locali di deposito [C2]

Ghisalba (BG), via L. Cagnola 9

AUTORIMESSA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Ghisalba (BG), via L. Cagnola 9

AREA ESTERNA SUB 706.

Area Urbana [F1] sita in via L. Cagnola 9

AREA ESTERNA SUB 707.

Area Urbana [F1] sita in via L. Cagnola 9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 685.660,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento e aree urbane	262,75	€ 2.200,00	€ 578.050,00
cantina	41,50	€ 1.500,00	€ 62.250,00
autorimessa	81,00	€ 560,00	€ 45.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 685.660,00
Valore corpo	€ 685.660,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 685.660,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 685.660,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo civile [A2]	262,75	€ 578.050,00	€ 578.050,00
CANTINA	Magazzini e locali di deposito [C2]	41,50	€ 62.250,00	€ 62.250,00
AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	81,00	€ 45.360,00	€ 45.360,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già considerata nella valutazione) € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 685.660,00
Valore diritto e quota € 685.660,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 685.660,00

Allegati – LOTTO 1

ALL 1 - ORTOFOTO e CARTA TECNICA REGIONALE
ALL 2 - ESTRATTO MAPPA
ALL 3 - ELABORATO PLANIMETRICO MAPP 2563
ALL 4 - VISURA CATASTALE MAPP 2563 SUB 715
ALL 5 - SCHEDA CATASTALE MAPP 2563 SUB 715
ALL 6 - VISURA CATASTALE MAPP 2563 SUB 710
ALL 7 - VISURA CATASTALE MAPP 2563 SUB 713
ALL 8 - SCHEDA CATASTALE MAPP 2563 SUB 713
ALL 9 - VISURA CATASTALE MAPP 2563 SUB 711
ALL 10 - SCHEDA CATASTALE MAPP 2563 SUB 711
ALL 11 - VISURA CATASTALE MAPP 2563 SUB 706
ALL 12 - VISURA CATASTALE MAPP 2563 SUB 707
ALL 13 - ESTRATTO P.G.T. VIGENTE
ALL 14 – A.P.E.
ALL 15 – ESTRATTO SCIA 2736/2019
ALL 16 - SCHEMI PLANIMETRICI
ALL 17 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Beni in **Ghisalba (BG)**
via Luigi Cagnola 8/B

Lotto: 002 - appartamento sub 707 e autorimessa sub 724

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento sub 707.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via L. Cagnola 8/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Note: alla data di stipula dell'atto di compravendita del bene immobiliare (OMISSIS) la Sig.ra OMISSIS risultava di stato civile nubile, come ivi riportato e come certificato dal Comune di Ghisalba in data 24/10/2024 la stessa si è unita in matrimonio con il Sig. OMISSIS il OMISSIS scegliendo il regime della separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, Comune di GHISALBA, foglio 7, particella 1481, subalterno 707, scheda catastale presentata il 15/07/1997, indirizzo via L. Cagnola SN (ora civ 8/B), piano T-S1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie (dato non indicato), rendita € 387,34

Derivante da: DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO PROT N D03062 presentata il 15/07/1997 per VARIAZIONE DIVISIONE FUSIONE AMPLIAMENTO DEL MAPP 1481;

Note: vedi anche l'Elaborato Planimetrico e l'Elenco dei Subalterni del mapp 1481 presentati il 15/07/1997 con riferimento al Tipo Mappale n 724739 del 13/06/1997. L'attuale mappale 1481 deriva, a seguito di diversi frazionamenti e variazioni catastali, dagli originari mappali 1480 e 1481 e l'edificio, di cui l'unità immobiliare fa parte, è il risultato di un intervento di demolizione con ricostruzione eseguito negli anni 1996/1997.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto di compravendita è riportato che l'appartamento partecipa in ragione di millesimi 85,76 alla quota di comproprietà delle parti comuni condominiali tra cui l'area di manovra, il cortile e lo scivolo carrale identificati con il sub 701 (BCNC); inoltre l'appartamento partecipa, alla proporzionale comproprietà del vano scala, disimpegno e locale contatori identificati con il sub 703 (BCNC).

Confini:

APPARTAMENTO: a nord lato libero con affaccio su area comune sub 701 (BCNC); a est con mapp 1125; a sud lato libero con affaccio su area comune sub 701 (BCNC) e a ovest in parte con vano scala comune sub 703 (BCNC ai sub 706, 707, 710 e 711) ed in parte con sub 706.

CANTINA: a nord con sub 718; a est con scivolo comune sub 701 (BCNC); a sud con sub 711 e a ovest con vano scala comune sub 703 (BCNC ai sub 706, 707, 710 e 711).

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

vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Autorimessa sub 724.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via L. Cagnola 8/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Note: alla data di stipula dell'atto di compravendita del bene immobiliare (OMISSIS) la Sig.ra OMISSIS risultava

di stato civile nubile, come ivi riportato e come certificato dal Comune di Ghisalba in data 24/10/2024 la stessa si è unita in matrimonio con il Sig. OMISSIS il OMISSIS, scegliendo il regime della separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, Comune di GHISALBA, foglio 7, particella 1481, subalterno 724, scheda catastale presentata il 15/07/1997, indirizzo via L. Cagnola sn (ora civ 8/B), piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 19, superficie (dato non indicato), rendita € 36,31

Derivante da: DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO PROT N D03062 presentata il 15/07/1997 per VARIAZIONE DIVISIONE FUSIONE AMPLIAMENTO DEL MAPP 1481;

Note: vedi anche l'Elaborato Planimetrico e l'Elenco dei Subalterni del mapp 1481 presentati il 15/07/1997 con riferimento al Tipo Mappale n 724739 del 13/06/1997. L'attuale mappale 1481 deriva, a seguito di diversi frazionamenti e variazioni catastali, dagli originari mappali 1480 e 1481 e l'edificio, di cui l'unità immobiliare fa parte, è il risultato di un intervento di demolizione con ricostruzione eseguito negli anni 1996/1997.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto di compravendita è riportato che "l'autorimessa partecipa in ragione di millesimi 11,06 alla quota di comproprietà delle parti comuni condominiali comprensiva, tra l'altro, dell'area di manovra, cortile e scivolo identificati con il mapp 1481/701 (BCNC)".

Confini: a nord con terrapieno; a est con sub 725; a sud con corsello comune sub 701 (BCNC) e a ovest con sub 723.

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

vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni immobiliari oggetto di stima sono un appartamento ed una autorimessa facenti parte un complesso immobiliare costituito da un corpo di fabbrica di due piani fuori terra e con un piano interrato insidente sul relativo lotto di pertinenza che comprende anche aree comuni. L'immobile è composto da più unità abitative a destinazione residenziale distribuite nei piani fuori terra e da cantine ed autorimesse poste al piano interrato, accessibili dai due vani scala privi di ascensore e dallo scivolo/corsello carrale di accesso al piano interrato.

Detto complesso è inserito nell'aggregato edilizio facente parte il centro storico del Comune di Ghisalba, nello specifico al limite sud dello stesso, in una zona a destinazione residenziale con passaggio e transito pedonale e carrale da parte quasi esclusivamente dei residenti.

Il Comune di Ghisalba è situato in territorio pianeggiante alla distanza di Km 18 ca, a sud-est, da Bergamo e di Km 9 ca, a nord, da OMISSIS; è collegato da strade statali e provinciali ed è servito da mezzi pubblici. Inoltre l'abitato di Ghisalba dista Km 9 ca dal casello di Seriate della Autostrada A4 e Km 13 ca dal casello di Bariano dell'Autostrada A35, nonché Km 17 ca dall'Aeroporto di Orio al Serio.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento sub 707**

L'unità immobiliare in esame è un appartamento posto al piano terra con annessa cantina posta al piano interrato, nella porzione di edificio servita dal vano scala con ingresso al civ 8/B della via L. Cagnola.

Detto bene nell'atto di compravendita è descritto quale "appartamento di civile abitazione costituito al piano seminterrato da cantina e al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, wc, due camere e porticato" precisando che, allo stato di fatto, vi è un unico locale con zona soggiorno e zona pranzo/cucina.

L'accesso all'appartamento avviene dall'atrio di ingresso del vano scala B che si raggiunge dalla strada attraversando il cancello pedonale al civ 8/B e percorrendo il vialetto comune condominiale; l'ingresso è diretto nel

locale unico comprendente soggiorno/pranzo con angolo cottura e da cui si accede al portico prospiciente la via Cagnola.

Dal soggiorno/pranzo si "passa" nella zona notte costituita dal disimpegno che distribuisce due camere da letto, di cui una matrimoniale, il servizio igienico ed il ripostiglio.

Detto alloggio ha doppio affaccio: il soggiorno/pranzo è rivolto a sud e si affaccia sul portico ed oltre sulla zona pertinenziale e sulla rampa condominiali antistanti l'edificio mentre le camere da letto sono rivolte a nord ed hanno affaccio sulle aree comuni condominiali poste posteriormente all'edificio.

Fa parte di detta unità abitativa anche la cantina, "cieca", posta al piano interrato dell'edificio che è accessibile dalla zona di ingresso del vano scala e pertanto è raggiungibile dall'appartamento scendendo le rampe di scale condominiali, prive di ascensore, fino al livello interrato. La cantina e l'appartamento in oggetto sono altresì accessibili dal corsello delle autorimesse interrate attraverso il disimpegno di collegamento tra quest'ultimo ed il vano scala condominiale.

Premetto qui che la cantina è costituita da un unico vano ma, allo stato di fatto, si presenta divisa in due da un tavolato interno con una porta, che delimita un vano ad uso "servizio igienico" (v. cap. conformità edilizia e catastale).

Nel soffitto di detta cantina sono posizionate le tubazioni dell'impianto fognario condominiale.

Superficie complessiva lorda **appartamento di mq 95,00** ca ed ha un'altezza utile interna di mt 2,70 ca

Superficie complessiva lorda **cantina di mq 18,00** ca ed altezza utile interna di mt 2,70 ca

L'appartamento è posto al piano terra e la cantina è posta al piano interrato

L'edificio è stato costruito negli anni 1996/1997

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Nel corso del sopralluogo svolto in data 29/01/2025 ho constatato che l'alloggio e la cantina in esame, in generale, si trovano in buono stato di conservazione, i materiali e le finiture sono ben conservati e tenuti in adeguata pulizia e manutenzione.

DESCRIZIONE
L'appartamento in esame è costituito dal soggiorno/pranzo con zona cottura, dal disimpegno, dal ripostiglio, da due camere da letto, dal servizio igienico e dal portico inoltre a detto appartamento è annessa la cantina.
In generale detto appartamento presenta materiali e finiture di tipo tradizionale: il pavimento di tutto l'alloggio, ad esclusione del servizio igienico, è in parquet in listelli di legno posato, levigato e verniciato in opera, precisando che la zona di ingresso e la zona cottura presentano "aree/inserti" in piastrine di ceramica/gres. Il servizio igienico ha il pavimento ed il rivestimento in piastrine di ceramica coordinati tra loro ed il rivestimento presenta cornici, inserti e decori.
Le pareti interne ed i soffitti di tutto l'alloggio sono in muratura con finitura in intonaco tinteggiato e nella parte alta della parete divisoria tra la camera matrimoniale ed il servizio igienico vi è un inserto con elementi in vetrocemento.
La porta di ingresso è di tipo rinforzato con occhiolino ed ha le pannellature interne ed esterne di tipo laminato effetto legno; le porte interne, tutte ad anta unica battente tranne quella del ripostiglio che è di tipo pieghevole a due ante, sono in legno con un motivo/decoro centrale ed inserti in vetro. Le finestre e le portafinestre sono in legno con doppio vetro e sono corredate da persiane oscuranti in legno ad alette fisse; le piane e le soglie esterne sono in lastre di materiale lapideo.
Il portico è delimitato su tre lati da pareti in muratura con finitura in intonaco tinteggiato mentre sul lato aperto, diviso in due per la presenza di un pilastro strutturale, è delimitato da un parapetto metallico di disegno lineare ad elementi verticali con corrimano superiore; il pavimento è in piastrine di ceramica/gres di tipo standard con bordo esterno in elementi in materiale lapideo.
La zona cottura presenta i necessari impianti ed il servizio igienico è attrezzato con lavabo, water e bidet, doccia, attacco e scarico per la lavatrice ed è cieco, ma è dotato di impianto di ventilazione forzata.
La cantina è delimitata da murature in calcestruzzo armato ed in prismi tinteggiati ed il soffitto è in lastre in ca tipo predalles tinteggiate; il pavimento è in piastrine di ceramica di tipo standard ed al centro dello stesso vi è una piletta di scarico. Detta cantina è "cieca" ed ha la porta di accesso metallica ad anta a battente con sopraluce forato.
A soffitto sono posizionate le tubazioni dell'impianto fognario condominiale.
Come già riferito, all'interno di detta cantina è stato realizzato un servizio igienico, delimitato da tramezzature a tutt'altezza e da una porta pieghevole a due ante di tipo standard; detto vano ha il pavimento e le pareti rifiniti con piastrine di ceramica di tipo standard ed al suo interno vi sono il lavabo, il water di tipo "senza scarico con trituratore", il piatto doccia nonché l'attacco e lo scarico della lavatrice.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione 1996/1997
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	<p>La proprietà non ha esibito/fornito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.</p> <p>Riferisco che alla domanda di rilascio del certificato di agibilità presentata il 11/08/20024 prot 4608 vi è la copia della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico addi 05-08-1997 che è</p>

	alquanto generica e che ritengo non sia da tenere in considerazione anche in quanto non vi è la certezza che detto impianto, successivamente, non sia stato oggetto di modifica/adeguamento.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a condensazione, a gas metano, murale esterna, installata a parete, nell'estremità est del portico, protetta da apposito armadio metallico e termosifoni in ghisa. Detta caldaia è per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.
<i>Stato impianto</i>	funzionante
<i>Potenza nominale</i>	Non nota
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Epoca di realizzazione impianto 1996/1997 Epoca di installazione della caldaia non nota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	La proprietà non ha esibito/fornito le dichiarazioni di conformità dell'impianto di riscaldamento, idro-sanitario e di distribuzione del gas metano nonché il libretto di manutenzione della caldaia e pertanto non è stato possibile verificare se la stessa è tenuta in adeguata manutenzione ed è iscritta al CURIT, in quanto non vi è apposta la targhetta che ne attesta l'iscrizione. Riferisco che alla domanda di rilascio del certificato di agibilità presentata il 11/08/20024 prot 4608 vi sono le copie delle dichiarazioni di conformità dell'impianto gas-riscaldamento e sanitario addi 03-08-1997 che riportano dati generici e sono prive degli allegati obbligatori e che ritengo non siano da tenere in considerazione anche in quanto non vi è la certezza che detti impianti, successivamente, non siano stati oggetto di modifica/adeguamento.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI Trattasi di impianto di climatizzazione composto da una unità esterna (motore) posta al centro ed in alto nella parete del portico e da una unità interna (split) posta nel lato interno della stessa parete, rivolta verso il soggiorno.
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non nota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	La proprietà non ha esibito/fornito la dichiarazione di conformità dell'impianto di climatizzazione.

Note generali impianti: l'appartamento in oggetto è dotato di tutti gli impianti necessari, elettrico, citofonico, Tv, telefono, di riscaldamento ed idrico-sanitario.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa sub 724**

Il bene immobiliare in esame nell'atto di compravendita è descritto quale "autorimessa al piano seminterrato" dell'edificio, piano che in realtà è interrato.

Detta autorimessa è singola ed è la seconda (di fronte e rispetto all'arrivo della rampa carrale) del gruppo delle sei autorimesse che si trovano esterne al perimetro del corpo dell'edificio fuori terra e sottostanti l'area inedificata posta al di là della recinzione del giardino condominiale posto sul retro.

Detta autorimessa è accessibile dal corsello comune sub 701 (BCNC) che è raggiungibile dalla via Cagnola attraversando il cancello carrale e percorrendo la rampa/scivolo di accesso al piano interrato e "pedonalmente", servendosi delle due scale condominiali, prive di ascensore, di collegamento tra i due piani fuori terra dell'edificio ed il piano interrato.

Alle due estremità di detto corsello carrale vi sono due porte che fungono da Uscita di Sicurezza, oltrepassate le quali percorrendo rampe di scale, si giunge all'esterno.

Soprastante il corpo delle sei autorimesse vi è un'area libera con pavimentazione in cemento/asfalto inerbita; detta area nell'elaborato planimetrico del 1997 risulta far parte del mapp 1481 con il sub 701 (BCNC) ma l'amministratore pro-tempore del condominio riferisce che "non è di proprietà condominale".

Superficie complessiva linda di circa mq **21,00** ed ha un'altezza utile interna di mt 2,37 ca

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito negli anni 1996/1997

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

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: nel corso del sopralluogo svolto in data 29/01/2025 ho constatato che l'autorimessa in esame, data la sua destinazione e per quanto visionato e visibile, si trova in normale stato di conservazione.

DESCRIZIONE
Autorimessa singola con parete perimetrale di fondo in c.a. tinteggiata e pareti laterali in prismi tinteggiati, soffitto in lastre prefabbricate in c.a. tipo predalles a vista, tinteggiate; pavimento in battuto di cemento che si presenta rialzato di ca cm 3-4 ca rispetto al piano di pavimento del corsello; basculante metallica ad azionamento manuale.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Epoca di realizzazione 1996/1997
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	<p>La proprietà non ha esibito/fornito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di detta autorimessa ed inoltre non è stato possibile verificare se la stessa sia allacciata all'impianto elettrico dell'appartamento o a quello delle parti comuni.</p> <p>Riferisco che alla domanda di rilascio del certificato di agibilità presentata il 11/08/20024 prot 4608 vi è la copia della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico addi 05-08-1997 che è alquanto generica e che ritengo non sia da tenere in considerazione anche in quanto non vi è la certezza che detto impianto, successivamente, non sia stato oggetto di modifica/adeguamento.</p>

Note generali impianti: il comparto delle autorimesse interrate di detto edificio rientra tra le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, richiamando qui il CPI allegato alla richiesta di rilascio dell'agibilità del 2004. A tale riguardo l'Amministratore pro-tempore del condominio con pec del 17/02/2025 riferisce che "il Certificato di Prevenzione Incendi non c'è" senza fornire alcuna ulteriore precisazione (ma documenta voci di spesa di manutenzione dell'impianto antincendio) portando a ritenere che il CPI sopraccitato sia scaduto. Ritengo quindi necessario rivolgersi direttamente all'Amministratore affinchè lo stesso riferisca circa la situazione realmente esistente presso il condominio in materia di prevenzione incendi da cui dipende l'utilizzabilità dell'autorimessa medesima.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via L. Cagnola 8/B
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via L. Cagnola 8/B

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata il 27/04/1996 N 1637 Reg. Costr, N 5992 Prot Gen

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ricostruzione e ristrutturazione di fabbricati da adibirsi ad uso abitativo

Presentazione in data 13/10/1995 al n. di prot. 5992

Rilascio in data 27/04/1996 al n. di prot. 1637 Reg. Costr.

Note: trattasi di Concessione Edilizia per l'attuazione del Piano di Recupero riferito alla U.M.I. comprendente i fabbricati n 47/a-b-c e N 53-59-60-61 e come riportato nell'atto notarile NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS le aree in oggetto "sono comprese nell'ambito del Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con le deliberazioni consigliari nn 11 e 12 rispettivamente del 9 e del 17 febbraio 1988 e modificato con atto n 331 della Giunta Municipale del dì 11 ottobre 1995".

A seguito di detta concessione edilizia è stato costruito l'edificio di cui le unità immobiliari fanno parte, previa demolizione di un edificio preesistente, la cui data di costruzione era antecedente al 01/09/1967.

Numero pratica: DIA presentata il 12/07/1997 N Prot 3328

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante alla C.E. 1637/1996 per modifiche interne

Presentazione in data 12/07/1997 al n. di prot. 3328

Numero pratica: DIA presentata il 12/09/1997 N Prot 4106

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante alla C.E. 1637/1996 per modifiche interne

Presentazione in data 12/09/1997 al n. di prot. 4106

Numero pratica: CERTIFICATO DI AGIBILITA' rilasciato il 04/09/2004 N Prot 37/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: di rilascio del certificato di agibilità

Per lavori: CE 1637/96, DIA 3328/97 e DIA 4106/97

Presentazione in data 11/08/2004 al n. di prot. 4608

Rilascio in data 04/09/2004 al n. di prot. 37

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 707 e Autorimessa sub 724**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Appartamento sub 707.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via L. Cagnola 8/B**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'appartamento e della cantina rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 29/01/2025 e le rispettive planimetrie riportate nelle tavole di progetto indicate alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio, avendo riscontrato che alcune modiche rientrano nelle tolleranze esecutive e di cantiere mentre altre incidono sugli aspetti edilizi.

APPARTAMENTO: spostamento dei tavolati interni e realizzazione del ripostiglio.

CANTINA: costruzione del tavolato divisorio interno e realizzazione del servizio igienico.

Regolarizzabili mediante:

APPARTAMENTO: redazione e deposito di pratica edilizia di sanatoria, svolta contestualmente alla pratica di aggiornamento catastale.

CANTINA: demolizione del tavolato interno e rimozione del servizio igienico finalizzate al ripristino della situazione preesistente autorizzata. Detta soluzione è quella ritenuta di più immediata realizzazione ed economicamente più vantaggiosa.

Oneri di regolarizzazione	
Costo stimato per la redazione ed il deposito della pratica edilizia in sanatoria, comprensivo dei compensi per prestazioni professionali, oneri e sanzione pecuniaria.	€ 1.800,00
(NB. Trattasi di costo stimato in quanto alcune disposizioni normative del DECRETO SALVA-CASA nonché le tariffe relative alle sanzioni pecuniarie sono ancora in fase di definizione)	
Costo stimato per l'esecuzione delle opere edili di demolizione del tavolato divisorio, di rimozione del servizio igienico, delle opere di ripristino ed accessorie opere strettamente necessarie.	
Totale oneri: € 2.600,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Autorimessa sub 724.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via L. Cagnola 8/B**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 29/01/2025 e la planimetria riportata nelle tavole di progetto allegate alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio precisando che le minime differenze rilevate nei valori delle dimensioni e nell'altezza interna di detto locale sono riconducibili a tolleranze costruttive ed esecutive.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento sub 707.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via L. Cagnola 8/B

Identificativo corpo: Autorimessa sub 724.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via L. Cagnola 8/B

Strumento urbanistico Vigente:	Piano di Governo del Territorio – VAR 2017 AL PGT
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n 58 del 16/11/2017 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n 11 del 14/03/2018
Ambito:	SISTEMA INSEDIATIVO - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	NTA - PDR - art da 31 a 36 SCHEDE AZIONI ED INTERVENTI N 10
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento sub 707.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via L. Cagnola 8/B

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'appartamento e della cantina rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 29/01/2025 e la rispettiva planimetria riportata nella scheda catastale, avendo riscontrato modifiche incidenti sugli aspetti catastali.

APPARTAMENTO: spostamento dei tavolati interni e realizzazione del ripostiglio.

CANTINA: costruzione del tavolato divisorio interno e realizzazione del servizio igienico.

Regolarizzabili mediante:

APPARTAMENTO: redazione e deposito di pratica di aggiornamento catastale

CANTINA: con la demolizione del tavolato divisorio interno e la rimozione del servizio igienico viene ripristinata la conformità catastale del bene

Oneri di regolarizzazione	
Costo stimato per la redazione e la presentazione presso il Catasto della pratica di aggiornamento catastale del bene comprensivo di compenso per prestazioni professionali e oneri	€ 600,00
	Totale oneri: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Autorimessa sub 724.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via L. Cagnola 8/B

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 29/01/2025 e la planimetria riportata nella scheda catastale seppur questa sia di scarsa qualità grafica ed in scala ridotta precisando che le minime differenze rilevate nei valori delle dimensioni e dell'altezza interna di detto vano non hanno alcuna incidenza sulla categoria, classe e rendita catastali del bene medesimo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietaria ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 707

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietaria ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 724

Note:

- La Sig.ra OMISSIS ha acquistato ambedue i beni immobiliari in oggetto da OMISSIS (c.f. OMISSIS), già proprietaria dei mappali 1480 e 1481 ed intestataria della C.E. prot 5992 del 27/04/1996 avente ad oggetto la "ricostruzione e ristrutturazione dei fabbricati da adibirsi ad uso abitativo" insistenti su detti mappali.

- In detti atti di compravendita vengono richiamati i patti, oneri ed obblighi di cui all'atto del NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS, trascritto a Bergamo OMISSIS ai nn OMISSIS di "CESSIONI DI AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' SENZA CORRISPETTIVO" aventi ad oggetto la cessione al Comune di Ghisalba senza corrispettivo di aree destinate a verde pubblico (mapp 3644, 3646, 3640, 3634 e 3637) e a parcheggi (mapp 3642 e 3638) nonché l'istituzione di servitù perpetua pubblica di transito pedonale e carrale su aree pedonali e carrali di unione delle aree a destinazione pubblica, già richiesta in sede di rilascio delle concessione edilizie essendo dette aree comprese nel Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con le deliberazioni consigliari n 11 e 12 del 9 e del 17 febbraio 1988 e modificato con atto n 331 della Giunta Municipale del 11/10/1995.

In detto atto, per quanto riguarda l'edificio in oggetto, è ivi riportato che sono costituite servitù perpetue pubbliche di transito pedonale e carrale limitatamente alla striscia lungo il confine nord del mappale 1481 (ex 1481/b) con andamento est-ovest, striscia avente larghezza di mt 2,70 e di transito carrale limitatamente lungo il confine sud della porzione del mapp 1481 in aderenza al mapp 3638, striscia avente larghezza di mt 5, corrispondente all'attuale strada di accesso).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOT. OMISSIS in data 20/12/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 07/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 374.000,00; Importo capitale: € 220.000,00 e interessi € 154.000,00; della durata di 22 anni e 6 mesi.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 707

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, e OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/09/2024 ai nn. OMISSIS trascritto a Bergamo in data 13/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 707 e Autorimessa sub 724

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: Appartamento sub 707

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ghisalba (BG), via L. Cagnola 8/B

Identificativo corpo: Autorimessa sub 724

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG), via L. Cagnola 8/B

i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento sub 707

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ghisalba (BG), via L. Cagnola 8/B

Identificativo corpo: Autorimessa sub 724

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG), via L. Cagnola 8/B

L'Amministratore pro-tempore del Condominio di cui l'appartamento e l'autorimessa fanno parte con pec addì 17/02/2025 mi ha comunicato che l'esercizio della gestione ordinaria va dal 01/01 al 31/12 e le informazioni sotto riportate:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.000,00 ca per l'appartamento e € 120,00 ca per l'autorimessa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: "non ci sono spese straordinarie già deliberate"

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: "attualmente la proprietà non risulta debitrice nei confronti del condominio".

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): negli atti di compravendita è riportato che l'appartamento partecipa in ragione di millesimi 85,76 e l'autorimessa partecipa in ragione di millesimi 11,06 alla quota di proprietà delle parti comuni condominiali. Detti valori millesimali sono utilizzati dall'Amministratore pro-tempore per il riparto delle spese condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'appartamento è accessibile in quanto è posto al piano terra dell'edificio ed il percorso per raggiungerlo, dalla strada, non presenta ostacoli, ed adattabile come dichiarato dal progettista e direttore lavori. La cantina non è accessibile in quanto il percorso per accedervi presenta dei gradini ed anche l'autorimessa non è accessibile in quanto il dislivello è superiore alla misura massima consentita dalle norme in materia di cm 2,5 ed inoltre le dimensioni interne della stessa non consentono l'accostamento di una carrozzina all'autovettura per l'ingresso e l'uscita da quest'ultima del soggetto diversamente abile.

Attestazione Prestazione Energetica: APE COD IDENTIFICATIVO 1611300000525 emesso il 30/01/2025 con validità fino al 30/01/2035.

Indice di prestazione energetica: Classe C

Note: la proprietà non ha esibito/fornito l'originale o copia dell'APE dell'appartamento che è stata emessa in data 30/01/2025 ma che è stata da me reperita presso il sito del CENED.

Preciso che i locali privi di impianto di riscaldamento, pertanto la cantina e l'autorimessa, sono escluse dall'obbligo di dotazione dell'APE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non note
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti
Avvertenze ulteriori: non note

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento sub 707

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'appartamento e della cantina in esame sono state prese in considerazione le rispettive superfici lorde, comprensive dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato facendo riferimento alla documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie e catastali integrata con misurazioni in loco.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda	95,00	1,00	95,00
cantina	sup lorda	18,00	0,30	5,40
		113,00		100,40

Identificativo corpo: Autorimessa sub 724

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'autorimessa è stata presa in considerazione la sua superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato facendo riferimento alla documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie e catastali integrata con misurazioni in loco.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto in oggetto composto dall'appartamento e dall'autorimessa sopradescritti non è comodamente divisibile in quanto ritengo che la vendita unitaria dei due beni immobiliari sia maggiormente vantaggiosa rispetto alle vendite dell'appartamento e dell'autorimessa singolarmente, che potrebbero comportare una rilevante diminuzione del rispettivo valore e dell'interesse all'acquisto, nonché richiedere maggior tempo.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento sub 707

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ghisalba (BG), via L. Cagnola 8/B

Identificativo corpo: Autorimessa sub 724

Stalle, scuderie, rimesse [C6] sito in Ghisalba (BG), via L. Cagnola 8/B

Occupato da terzi, con contratto di locazione stipulato in data 13/05/2024 per l'importo annuo di € 7.200,00, suddiviso in 12 rate mensili anticipate da pagare entro il giorno 13 del mese.

Registrato a Treviglio il 20/05/2024 al n OMISSIS - serie OMISSIS e codice identificativo OMISSIS

Non trascritto

Tipologia contratto: contratto di locazione ad uso abitativo 4+4, dal 13/05/2024 scadenza 12/05/2028 prorogabile al 11/05/2032

Note: a detto contratto non è allegato l'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento e nello stesso non vi è riportata alcuna nota informativa per il conduttore, in quanto detto APE è stata emesso successivamente, in data 30/01/2025.

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

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

Opponibilità ai terzi: SI

Il contratto di locazione è opponibile in quanto registrato in data antecedente alla data di notifica del pignoramento.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La determinazione del valore di mercato dell'appartamento e dell'autorimessa in oggetto è stata effettuata con procedimento sintetico, riferendo il prezzo al "metro quadro commerciale", utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita degli immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili a quelle in perizia. Detta valutazione è il risultato dell'esame di più parametri intrinseci ed estrinseci dei beni immobiliari in oggetto, della loro localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e del sopralluogo effettuati.

Trattandosi di perizia immobiliare detta stima prende in considerazione solo la componente immobiliare e le componenti impiantistiche presenti che contribuiscono ad assicurare l'autonomia funzionale ed essenziali per caratterizzarne la specifica destinazione e pertanto, non sono pertanto compresi gli arredi, gli elementi e le strutture mobili.

Nella valutazione dell'autorimessa "ha pesato" l'assenza del CPI, tenendo in considerazione gli eventuali costi necessari per l'espletamento delle pratiche di prevenzione incendi ed eventuali adeguamenti del comparto autorimesse, comunque oggi di impossibile preventivazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del Registro di Bergamo;
 Archivio Notarile di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Ghisalba;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento sub 707. Abitazione di tipo civile [A2]

Ghisalba (BG), via L. Cagnola 8/B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.440,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	95,00	€ 1.100,00	€ 104.500,00
cantina	5,40	€ 1.100,00	€ 5.940,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.440,00
Valore corpo			€ 110.440,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.440,00

Autorimessa sub 724. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Ghisalba (BG), via L. Cagnola 8/B

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 12.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	21,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 12.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento sub 707	Abitazione di tipo civile [A2]	100,40	€ 110.440,00	€ 110.440,00
Autorimessa sub 724	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	21,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già considerata nella valutazione) € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale: - € 3.200,00

Deprezzamento per immobile locato 10 % - € 11.924,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 107.316,00

Valore diritto e quota € 107.316,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 107.316,00

Allegati – LOTTO 2

ALL 1 - ORTOFOTO e CARTA TECNICA REGIONALE

ALL 2 - ESTRATTO MAPPA

ALL 3 - VISURA CATASTALE MAPP 1481 SUB 707

ALL 4 - SCHEDA CATASTALE MAPP 1481 SUB 707

ALL 5 - VISURA CATASTALE MAPP 1481 SUB 724

ALL 6 - SCHEDA CATASTALE MAPP 1481 SUB 724

ALL 7 - ESTRATTO P.G.T. VIGENTE

ALL 8 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

ALL 9 – A.P.E. - ESTRATTO REPERITO DAL SITO CENED

ALL 10 - ESTRATTO TAV D.I.A. PROT 3328/1997

ALL 11 - SCHEMA PLANIMETRICO

ALL 12 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto: 003 - autorimessa sub 725

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa sub 725.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via L. Cagnola 8/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni. Note: alla data di stipula dell'atto di compravendita del bene immobiliare (OMISSIS) la Sig.ra OMISSIS risultava di stato civile nubile, come ivi riportato e come certificato dal Comune di Ghisalba in data 24/10/2024 la stessa si è unita in matrimonio con il Sig. OMISSIS il OMISSIS, scegliendo il regime della separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, Comune di GHISALBA, foglio 7, particella 1481, subalterno 725, scheda catastale presentata il 15/07/1997, indirizzo via L. Cagnola sn (ora civ 8/B), piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 19, superficie (dato non indicato), rendita € 36,31

Derivante da: DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO PROT N D03062 presentata il 15/07/1997 per VARIAZIONE DIVISIONE FUSIONE AMPLIAMENTO DEL MAPP 1481;

Note: vedi anche l'Elaborato Pianimetrico e l'Elenco dei Subalterni del mapp 1481 presentati il 15/07/1997 con riferimento al Tipo Mappale n 724739 del 13/06/1997. L'attuale mappale 1481 deriva, a seguito di diversi frazionamenti e variazioni catastali, dagli originari mappali 1480 e 1481 e l'edificio, di cui l'unità immobiliare fa parte, è il risultato di un intervento di demolizione con ricostruzione eseguito negli anni 1996/1997.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto di compravendita è riportato che "l'autorimessa partecipa in ragione di millesimi 11,06 alla quota di comproprietà delle parti comuni condominiali tra cui l'area di manovra, il cortile e lo scivolo carrale identificati con il sub 701 (BCNC)".

Confini: a nord e a est con mapp 1126; a sud con corsello carrale comune sub 701 (BCNC) e a ovest con sub 724.

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

vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene immobiliare in esame è una autorimessa facente parte un complesso immobiliare costituito da un corpo di fabbrica di due piani fuori terra e con un piano interrato insistente sul relativo lotto di pertinenza che comprende anche aree comuni. L'immobile è composto da più unità abitative a destinazione residenziale distribuite nei piani fuori terra e da cantine ed autorimesse poste al piano interrato, accessibili dai due vani scala privi di ascensore e dallo scivolo/corsello carrale di accesso al piano interrato.

Detto complesso è inserito nell'aggregato edilizio facente parte il centro storico del Comune di Ghisalba, nello specifico al limite sud dello stesso, in una zona a destinazione residenziale con passaggio e transito pedonale e carrale da parte quasi esclusivamente dei residenti.

Il Comune di Ghisalba è situato in territorio pianeggiante alla distanza di Km 18 ca, a sud-est, da Bergamo e di Km 9 ca, a nord, da OMISSIS; è collegato da strade statali e provinciali ed è servito da mezzi pubblici. Inoltre l'abitato di Ghisalba dista Km 9 ca dal casello di Seriate della Autostrada A4 e Km 13 ca dal casello di Bariano dell'Autostrada A35, nonché Km 17 ca dall'Aeroporto di Orio al Serio.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa sub 725**

Il bene immobiliare in esame nell'atto di compravendita è descritto quale "autorimessa posta al piano seminterrato" dell'edificio, piano che in realtà è "interrato".

Detta autorimessa è singola ed è la prima (posta di fronte alla rampa carrale) del gruppo delle sei autorimesse che si trovano esterne al perimetro del corpo dell'edificio fuori terra e sottostanti l'area inedificata posta al di là della recinzione del giardino condominiale posto sul retro.

Detta autorimessa è accessibile dal corsello comune sub 701 (BCNC) che è raggiungibile dalla via Cagnola attraversando il cancello carrale e percorrendo la rampa/scivolo di accesso al piano interrato e "pedonalmente", servendosi delle due scale condominiali, prive di ascensore, di collegamento tra i due piani fuori terra dell'edificio ed il piano interrato.

Alle due estremità di detto corsello carrale vi sono due porte che fungono da Uscita di Sicurezza, oltrepassate le quali percorrendo rampe di scale, si giunge all'esterno.

Soprastante il corpo delle sei autorimesse vi è un'area libera con pavimentazione in cemento/asfalto inerbita; detta area nell'elaborato planimetrico del 1997 risulta far parte del mapp 1481 con il sub 701 (BCNC) ma l'amministratore pro-tempore del condominio riferisce che "non è di proprietà condominiale".

Superficie complessiva lorda di circa mq **22,00** ed ha altezza interna di mt 2,37 ca

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito negli anni 1996/1997

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

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: nel corso del sopralluogo svolto in data 17/12/2024 ho constatato che l'autorimessa in esame, data la sua destinazione e per quanto visionato e visibile, data la notevole quantità di materiali accumulati contro le pareti, si trova in normale stato di conservazione, pur segnalando la presenza di umidità di risalita in un punto circoscritto e localizzato al piede della muratura in ca di destra, in prossimità del telaio della basculante, che potrà essere oggetto di ulteriori e specifiche verifiche.

DESCRIZIONE	
Autorimessa con pareti perimetrali di fondo e destra in c.a. tinteggiato e parete di sinistra in prismi tinteggiati, soffitto in lastre prefabbricate tipo predalles in c.a. a vista; pavimento in battuto di cemento che si presenta rialzato di ca cm 3-4 ca rispetto al piano di pavimento del corsello; basculante metallica ad azionamento elettrico.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione 1996/1997
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	<p>La proprietà non ha esibito/fornito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di detta autorimessa ed inoltre non è stato possibile verificare se la stessa sia allacciata all'impianto elettrico dell'appartamento sub 707 (dei medesimi proprietari) o a quello delle parti comuni.</p> <p>Riferisco che alla domanda di rilascio del certificato di agibilità presentata il 11/08/20024 prot 4608 vi è la copia della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico addi 05-08-1997 che è alquanto generica e che ritengo non sia da tenere in considerazione anche in quanto non vi è la certezza che detto impianto, successivamente, non sia stato oggetto di modifica/adeguamento.</p>

Note generali impianti: il comparto delle autorimesse interrate di detto edificio rientra tra le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, richiamando qui il CPI allegato alla richiesta di rilascio dell'agibilità del 2004. A tale riguardo l'Amministratore pro-tempore del condominio con pec del 17/02/2025 riferisce che "il Certificato di Prevenzione Incendi non c'è" senza fornire alcuna ulteriore precisazione (ma documenta voci di spesa di manutenzione dell'impianto antincendio) portando a ritenere che il CPI sopracitato sia scaduto. Ritengo quindi

necessario rivolgersi direttamente all'Amministratore affinchè lo stesso riferisca circa la situazione realmente esistente presso il condominio in materia di prevenzione incendi da cui dipende l'utilizzabilità dell'autorimessa medesima.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata il 27/04/1996 n 1637 Reg Costr, N 5992 Prot Gen

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ricostruzione e ristrutturazione di fabbricati da adibirsi ad uso abitativo

Presentazione in data 13/10/1995 al n. di prot. 5992

Rilascio in data 27/04/1996 al n. di prot. 1637

Note: trattasi di Concessione Edilizia per l'attuazione del Piano di Recupero riferito alla U.M.I. comprendente i fabbricati n 47/a-b-c e N 53-59-60-61 e come riportato nell'atto notarile NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS Le aree in oggetto "sono comprese nell'ambito del Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con le deliberazioni consigliari nn 11 e 12 rispettivamente del 9 e del 17 febbraio 1988 e modificato con atto n 331 della Giunta Municipale del dì 11 ottobre1995".

A seguito di detta concessione edilizia è stato costruito l'edificio di cui le unità immobiliari fanno parte, previa demolizione di un edificio preesistente, la cui data di costruzione era antecedente al 01/09/1967.

Numero pratica: DIA presentata il 12/07/1997 N Prot 3328

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante alla C.E. 1637/1996 per modifiche interne

Presentazione in data 12/07/1997 al n. di prot. 3328

Numero pratica: DIA presentata il 12/09/1997 N Prot 4106

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante alla C.E. 1637/1996 per modifiche interne

Presentazione in data 12/09/1997 al n. di prot. 4106

Numero pratica: CERTIFICATO DI AGIBILITA' rilasciato il 04/09/2004 N Prot 37/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: di rilascio del certificato di agibilità

Per lavori: CE 1637/96, DIA 3328/97 e DIA 4106/97

Presentazione in data 01/08/2004 al n. di prot. 4608

Rilascio in data 04/09/2004 al n. di prot. 37

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa sub 725.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via L. Cagnola 8/B

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 17/12/2024 e la planimetria riportata nelle tavole di progetto indicate alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio precisando che le minime differenze rilevate nei valori delle dimensioni e dell'altezza interna di detto vano sono riconducibili a tolleranze costruttive ed esecutive.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa sub 725.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via L. Cagnola 8/B

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio – VAR 2017 AL PGT
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n 58 del 16/11/2017 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n 11 del 14/03/2018
Ambito:	SISTEMA INSEDIATIVO - AMBITI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	NTA - PDR - art da 31 a 36 SCHEDE AZIONI ED INTERVENTI N 10
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESUNA

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa sub 725.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via L. Cagnola 8/B

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: dal confronto tra lo stato di fatto dell'autorimessa rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 17/12/2024 e la planimetria riportata nella scheda catastale, seppur questa sia di scarsa qualità grafica ed in scala ridotta, è emerso che detta autorimessa è stata rappresentata con pianta di forma decisamente "trapezoidale", seppur nella realtà il "non parallelismo" della muratura est sia alquanto contenuto, precisando che detta differenza, nonché le minime differenze rilevate nei valori delle dimensioni e dell'altezza interna di detto vano non hanno alcuna incidenza sulla categoria, classe e rendita catastali del bene medesimo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietaria ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

- La Sig.ra OMISSIS ha acquistato il bene immobiliare in oggetto da OMISSIS (c.f. OMISSIS), già proprietaria dei mappali 1480 e 1481 ed intestataria della C.E. prot 5992 del 27/04/1996 avente ad oggetto la "ricostruzione e ristrutturazione dei fabbricati da adibirsi ad uso abitativo" insistenti su detti mappali.
- In detto atto di compravendita vengono richiamati i patti, oneri ed obblighi di cui all'atto del NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS, trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn OMISSIS di "CESSIONI DI AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' SENZA CORRISPETTIVO" aventi ad oggetto la cessione al Comune di Ghisalba senza corrispettivo di aree destinate a verde pubblico (mapp 3644, 3646, 3640, 3634 e 3637) e a parcheggi (mapp 3642 e 3638) nonché l'istituzione di servitù perpetua pubblica di transito pedonale e carrale su aree pedonali e carrali di unione delle aree a destinazione pubblica, già richiesta in sede di rilascio delle concessione edilizie essendo dette aree

comprese nel Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con le deliberazioni consigliari n 11 e 12 del 9 e del 17 febbraio 1988 e modificato con atto n 331 della Giunta Municipale del 11/10/1995.
In detto atto, per quanto riguarda l'edificio in oggetto, è ivi riportato che sono costituite servitù perpetue pubbliche di transito pedonale e carrale limitatamente alla striscia lungo il confine nord del mappale 1481 (ex 1481/b) con andamento est-ovest, striscia avente larghezza di mt 2,70 e di transito carrale limitatamente lungo il confine sud della porzione del mapp 1481 in aderenza al mapp 3638, striscia avente larghezza di mt 5, corrispondente all'attuale strada di accesso).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOT. OMISSIS in data 20/12/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 07/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 374.000,00; Importo capitale: € 220.000,00 e interessi € 154.000,00; della durata di 22 anni e 6 mesi.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/09/2024 ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo in data 13/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 725

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:

il bene pignorato no è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

L'Amministratore pro-tempore del Condominio di cui l'autorimessa fa parte con pec addì 17/02/2025 mi ha comunicato che l'esercizio della gestione ordinaria va dal 01/01 al 31/12 e le informazioni sotto riportate:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 120,00 ca

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
"non ci sono spese straordinarie già deliberate"

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: "attualmente la proprietà non risulta debitrice nei confronti del condominio".

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): nell'atto di compravendita è riportato che "l'autorimessa partecipa in ragione di millesimi 11,06 alla quota di comproprietà delle parti comuni condominiali. Detto valore millesimale è utilizzato dall'Amministratore pro-tempore per il riparto delle spese condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: detta autorimessa non è accessibile in quanto non solo il dislivello è superiore alla misura massima consentita dalle norme in materia di cm 2,5 ma anche in quanto le dimensioni interne della stessa non consentono l'accostamento di una carrozzina all'autovettura per l'ingresso e l'uscita da quest'ultima del soggetto diversamente abile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti

Attestazione Prestazione Energetica: non presente in quanto le autorimesse sono escluse dall'obbligo di dotazione dell'APE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti

Avvertenze ulteriori: non note

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa sub 725

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'autorimessa è stata presa in considerazione la sua superficie linda, comprensiva dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato facendo riferimento alla documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie e catastali integrata con misurazioni in loco.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup linda	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Detto bene immobiliare non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: alla data del sopralluogo svolto il 17/12/2024 all'interno di detta autorimessa sono presenti oggetti e materiali di vario genere e di terzi, e comunque il debitore ha riferito che si sarebbe attivato a liberare il bene.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La determinazione del valore di mercato dell'autorimessa in oggetto è stata effettuata con procedimento sintetico, riferendo il prezzo al "metro quadro commerciale", utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita degli immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili a quelle in perizia. Detta valutazione è il risultato dell'esame di più parametri intrinseci ed estrinseci del bene immobiliare in oggetto, della sua localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e del sopralluogo effettuati. Nella valutazione "ha pesato" l'assenza del CPI, tenendo in considerazione gli eventuali costi necessari per l'espletamento delle pratiche di prevenzione incendi ed eventuali adeguamenti del comparto autorimesse, comunque oggi di impossibile preventivazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Archivio Notarile di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Ghisalba;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie.

12.3 Valutazione corpi:

Autorimessa sub 725. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Ghisalba (BG), via L. Cagnola 8/B

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 12.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	22,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 12.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Autorimessa sub 725	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già considerata nella valutazione) € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 12.000,00
 Valore diritto e quota € 12.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 12.000,00

Allegati – LOTTO 3

- ALL 1 - ORTOFOTO e CARTA TECNICA REGIONALE
- ALL 2 - ESTRATTO MAPPA
- ALL 3 - VISURA CATASTALE MAPP 1481 SUB 725
- ALL 4 - SCHEDA CATASTALE MAPP 1481 SUB 725
- ALL 5 - ESTRATTO P.G.T. VIGENTE
- ALL 6 - ESTRATTO TAV. D.I.A. PROT 3328/1997
- ALL 7 - SCHEMA PLANIMETRICO
- ALL 8 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto: 004 - autorimessa sub 719**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Autorimessa sub 719.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via L. Cagnola 8/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
 Note: alla data di stipula dell'atto di compravendita del bene immobiliare (OMISSIS) la Sig.ra OMISSIS risultava coniugata in regime di separazione dei beni, come ivi riportato e, come certificato dal Comune di Ghisalba in data 24/10/2024, la stessa si è unita in matrimonio con il Sig. OMISSIS il OMISSIS, scegliendo il regime della separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, Comune di GHISALBA, foglio 7, particella 1481, subalterno 719, scheda catastale presentata il 15/07/1997, indirizzo via L. Cagnola sn (ora civ 8/B), piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 19, superficie (dato non indicato), rendita € 36,31

Derivante da: DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO PROT N D03062 presentata il 15/07/1997 per VARIAZIONE DIVISIONE FUSIONE AMPLIAMENTO DEL MAPP 1481;

Note: vedi anche l'Elaborato Planimetrico e l'Elenco dei Subalterni del mapp 1481 presentati il 15/07/1997 con riferimento al Tipo Mappale n 724739 del 13/06/1997. L'attuale mappale 1481 deriva, a seguito di diversi frazionamenti e variazioni catastali, dagli originari mappali 1480 e 1481 e l'edificio, di cui l'unità immobiliare fa parte, è il risultato di un intervento di demolizione con ricostruzione eseguito negli anni 1996/1997.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): negli atti di compravendita e di provenienza non è indicato il valore dei millesimi di proprietà delle parti comuni ma vi è riportato che l'autorimessa partecipa alla propria quota di comproprietà sulle parti, spazi ed enti comuni condominiali, ivi compresa l'area di manovra coperta e lo scivolo di cui al mapp 1481/701 identificati quali BCNC.

Confini: a nord e a ovest con terrapieno; a est con sub 720; a sud con corsello carrale sub 701 (BCNC).

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

vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

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

Il bene immobiliare in esame è una autorimessa facente parte un complesso immobiliare costituito da un corpo di fabbrica di due piani fuori terra e con un piano interrato insistente sul relativo lotto di pertinenza che comprende anche aree comuni. L'immobile è composto da più unità abitative a destinazione residenziale distribuite nei piani fuori terra e da cantine ed autorimesse poste al piano interrato, accessibili dai due vani scala privi di ascensore e dallo scivolo/corsello carrale di accesso al piano interrato.

Detto complesso è inserito nell'aggregato edilizio facente parte il centro storico del Comune di Ghisalba, nello specifico al limite sud dello stesso, in una zona a destinazione residenziale con passaggio e transito pedonale e carrale da parte quasi esclusivamente dei residenti.

Il Comune di Ghisalba è situato in territorio pianeggiante alla distanza di Km 18 ca, a sud-est, da Bergamo e di Km 9 ca, a nord, da OMISSIS; è collegato da strade statali e provinciali ed è servito da mezzi pubblici. Inoltre l'abitato di Ghisalba dista Km 9 ca dal casello di Seriate della Autostrada A4 e Km 13 ca dal casello di Bariano dell'Autostrada A35, nonché Km 17 ca dall'Aeroporto di Orio al Serio.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa sub 719**

Il bene immobiliare in esame nell'atto di compravendita è descritto quale "autorimessa posta al piano seminterrato" dell'edificio, piano che in realtà è "interrato".

Detta autorimessa è singola ed è la sesta (di fronte e rispetto all'arrivo della rampa carrale) del gruppo delle sei autorimesse che si trovano esterne al perimetro del corpo dell'edificio fuori terra e sottostanti l'area inedificata posta al di là della recinzione del giardino condominiale posto sul retro.

Detta autorimessa è accessibile dal corsello comune sub 701 (BCNC) che è raggiungibile dalla via Cagnola attraversando il cancello carrale e percorrendo la rampa/scivolo di accesso al piano interrato e "pedonalmente", servendosi delle due scale condominiali, prive di ascensore, di collegamento tra i due piani fuori terra dell'edificio ed il piano interrato.

Alle due estremità di detto corsello carrale vi sono due porte che fungono da Uscita di Sicurezza, oltrepassate le quali percorrendo rampe di scale, si giunge all'esterno.

Soprastante il corpo delle sei autorimesse vi è un'area libera con pavimentazione in cemento/asfalto inerbita; detta area nell'elaborato planimetrico del 1997 risulta far parte del mapp 1481 con il sub 701 (BCNC) ma l'amministratore pro-tempore del condominio riferisce che "non è di proprietà condominiale".

Superficie complessiva lorda di circa mq **22,00** ed ha un'altezza utile interna di mt 2,37 ca

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito negli anni 1996/1997

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

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: nel corso del sopralluogo svolto in data 17/12/2024 ho constatato che l'autorimessa in esame, data la sua destinazione e per quanto visionato e visibile, data la notevole quantità di materiali accumulati all'interno e contro le pareti, si trova in normale stato di conservazione, pur segnalando che nelle pareti controterra e divisoria, e nel soffitto, si intravedono localizzate tracce/macchie tipiche dei fenomeni infiltrativi di acqua proveniente dal terreno che potranno essere oggetto di ulteriori e specifiche verifiche.

DESCRIZIONE	
Autorimessa con pareti perimetrale di fondo e sinistra in c.a. tinteggiate e parete di destra in prismi tinteggiati, soffitto in lastre prefabbricate tipo preddalles in c.a. a vista; pavimento in battuto di cemento che si presenta rialzato di cm 3-4 ca rispetto al piano di pavimento del corsello; basculante metallica ad azionamento manuale.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione 1996/1997
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	<p>La proprietà non ha esibito/fornito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di detta autorimessa ed inoltre non è stato possibile verificare se la stessa sia allacciata all'impianto elettrico dell'appartamento sub 707 (dei medesimi proprietari) o a quello delle parti comuni.</p> <p>Riferisco che alla domanda di rilascio del certificato di agibilità presentata il 11/08/20024 prot 4608 vi è la copia della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico addi 05-08-1997 che è alquanto generica e che ritengo non sia da tenere in considerazione anche in quanto non vi è la certezza che detto impianto, successivamente, non sia stato oggetto di modifica/adeguamento.</p>

Note generali impianti: il comparto delle autorimesse interrate di detto edificio rientra tra le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, richiamando qui il CPI allegato alla richiesta di rilascio dell'agibilità del 2004. A tale riguardo l'Amministratore pro-tempore del condominio con pec del 17/02/2025 riferisce che "il Certificato di Prevenzione Incendi non c'è" senza fornire alcuna ulteriore precisazione (ma documenta voci di spesa di

manutenzione dell'impianto antincendio) portando a ritenere che il CPI sopraccitato sia scaduto. Ritengo quindi necessario rivolgersi direttamente all'Amministratore affinchè lo stesso riferisca circa la situazione realmente esistente presso il condominio in materia di prevenzione incendi da cui dipende l'utilizzabilità dell'autorimessa medesima.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata il 27/04/1996 N 1637 Reg Costr, N 5992 Prot Gen

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ricostruzione e ristrutturazione di fabbricati da adibirsi ad uso abitativo

Presentazione in data 13/10/1995 al n. di prot. 5992

Rilascio in data 27/04/1996 al n. di prot. 1637

Note: trattasi di Concessione Edilizia per l'attuazione del Piano di Recupero riferito alla U.M.I. comprendente i fabbricati n 47/a-b-c e N 53-59-60-61 e come riportato nell'atto notarile NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS le aree in oggetto "sono comprese nell'ambito del Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con le deliberazioni consigliari nn 11 e 12 rispettivamente del 9 e del 17 febbraio 1988 e modificato con atto n 331 della Giunta Municipale del dì 11 ottobre1995".

A seguito di detta concessione edilizia è stato costruito l'edificio di cui le unità immobiliari fanno parte, previa demolizione di un edificio preesistente, la cui data di costruzione era antecedente al 01/09/1967.

Numero pratica: DIA presentata il 12/07/1997 N Prot 3328

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante alla C.E. 1637/1996 per modifiche interne

Presentazione in data 12/07/1997 al n. di prot. 3328

Numero pratica: DIA presentata il 12/09/1997 N Prot 4106

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante alla C.E. 1637/1996 per modifiche interne

Presentazione in data 12/09/1997 al n. di prot. 4106

Numero pratica: CERTIFICATO DI AGIBILITÀ rilasciato il 04/09/2004 N Prot 37/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: di rilascio del certificato di agibilità

Per lavori: CE 1637/96, DIA 3328/97 e DIA 4106/97

Presentazione in data 11/08/2004 al n. di prot. 4608

Rilascio in data 04/09/2008 al n. di prot. 37

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa sub 719.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via L. Cagnola 8/B

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 17/12/2024 e la planimetria riportata nelle tavole di progetto indicate alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio precisando che le minime differenze rilevate nei valori delle dimensioni e dell'altezza interna di detto vano sono riconducibili a tolleranze costruttive ed esecutive.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa sub 719.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via L. Cagnola 8/B

Strumento urbanistico Vigente:	Piano di Governo del Territorio – VAR 2017 AL PGT
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n 58 del 16/11/2017 pubblicata sul BURL Serie di Avvisi e Concorsi n 11 del 14/03/2018
Ambito:	SISTEMA INSEDIATIVO - AMBITI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	NTA - PDR - art da 31 a 36 SCHEDE AZIONI ED INTERVENTI N 10
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa sub 719.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via L. Cagnola 8/B

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 17/12/2024 e la planimetria riportata nella scheda catastale seppur questa sia di scarsa qualità grafica ed in scala ridotta precisando che le minime differenze rilevate nei valori delle dimensioni di detto vano e dell'altezza interna non hanno alcuna incidenza sulla categoria, classe e rendita catastali del bene medesimo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

- la Sig.ra OMISSIS ha acquistato il bene immobiliare in oggetto dal Sig. OMISSIS (c.f. OMISSIS), che a sua volta ha acquistato da OMISSIS (c.f. OMISSIS), già proprietaria dei mappali 1480 e 1481 ed intestataria della C.E. prot 5992 del 27/04/1996 avente ad oggetto la "ricostruzione e ristrutturazione dei fabbricati da adibirsi ad uso abitativo" insistenti su detti mappali.

- In detto atto di compravendita vengono richiamati i patti, oneri ed obblighi di cui all'atto del NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS, trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn OMISSIS di "CESSIONI DI AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' SENZA CORRISPETTIVO" aventi ad oggetto la cessione al Comune di Ghisalba senza corrispettivo di aree destinate a verde pubblico (mapp 3644, 3646, 3640, 3634 e 3637) e a parcheggi (mapp 3642 e 3638) nonché l'istituzione di servitù perpetua pubblica di transito pedonale e carrale su aree pedonali e carrali di unione delle aree a destinazione pubblica, già richiesta in sede di rilascio delle concessione edilizie essendo dette aree comprese nel Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con le deliberazioni consigliari n 11 e 12 del 9 e del 17 febbraio 1988 e modificato con atto n 331 della Giunta Municipale del 11/10/1995.

In detto atto, per quanto riguarda l'edificio in oggetto, è ivi riportato che sono costituite servitù perpetue pubbliche di transito pedonale e carrale limitatamente alla striscia lungo il confine nord del mappale 1481 (ex 1481/b) con andamento est-ovest, striscia avente larghezza di mt 2,70 e di transito carrale limitatamente lungo il confine sud della porzione del mapp 1481 in aderenza al mapp 3638, striscia avente larghezza di mt 5, corrispondente all'attuale strada di accesso).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/09/2024 ai nn OMISSIS trascritto a Bergamo in data 13/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 719

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:

il bene pignorato no è gravato da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

L'Amministratore pro-tempore del Condominio di cui l'autorimessa fa parte con pec addi 17/02/2025 mi ha comunicato che l'esercizio della gestione ordinaria va dal 01/01 al 31/12 e le informazioni sotto riportate:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 120,00 ca

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: "non ci sono spese straordinarie già deliberate"

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: "attualmente la proprietà non risulta debitrice nei confronti del condominio".

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): negli atti di compravendita e di provenienza non è indicato il valore dei millesimi di proprietà delle parti comuni di detta autorimessa ma il valore utilizzato dall'Amministratore pro-tempore per il riparto delle spese condominiali è di millesimi 11,06, che è uguale a quello attribuito alle autorimesse adiacenti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: detta autorimessa non è accessibile in quanto non solo il dislivello è superiore alla misura massima consentita dalle norme in materia di cm 2,5 ma anche in quanto le dimensioni interne della stessa non consentono l'accostamento di una carrozzina all'autovettura per l'ingresso e l'uscita da quest'ultima del soggetto diversamente abile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti

Attestazione Prestazione Energetica: non presente in quanto le autorimesse sono escluse dall'obbligo di dotazione dell'APE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti

Avvertenze ulteriori: non note

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa sub 719

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'autorimessa è stata presa in considerazione la sua superficie linda, comprensiva dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato facendo riferimento alla documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie e catastali integrata con misurazioni in loco.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup linda	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Detto bene immobiliare non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: alla data del sopralluogo svolto il 17/12/2024 all'interno di detta autorimessa sono presenti oggetti e materiali di vario genere e di terzi, e comunque il debitore ha riferito che si sarebbe attivato a liberare il bene.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La determinazione del valore di mercato dell'autorimessa in oggetto è stata effettuata con procedimento sintetico, riferendo il prezzo al "metro quadro commerciale", utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita degli immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili a quelle in perizia. Detta valutazione è il risultato dell'esame di più parametri intrinseci ed estrinseci del bene immobiliare in oggetto, della sua localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e del sopralluogo effettuati.

Nella valutazione "ha pesato" l'assenza del CPI, tenendo in considerazione gli eventuali costi necessari per l'espletamento delle pratiche di prevenzione incendi ed eventuali adeguamenti del comparto autorimesse, comunque oggi di impossibile preventivazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Archivio Notarile di Bergamo
 Ufficio tecnico di Ghisalba;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie.

12.3 Valutazione corpi:

Autorimessa sub 719. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Ghisalba (BG), via L. Cagnola 8/B

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 12.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	22,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 12.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa sub 719	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già considerata nella valutazione) € 12.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 12.000,00
Valore diritto e quota € 12.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 12.000,00

Allegati - LOTTO 4

- ALL 1 - ORTOFOTO e CARTA TECNICA REGIONALE
- ALL 2 - ESTRATTO MAPPA
- ALL 3 - VISURA CATASTALE MAPP 1481 SUB 719
- ALL 4 - SCHEDA CATASTALE MAPP 1481 SUB 719
- ALL 5 - ESTRATTO P.G.T. VIGENTE
- ALL 6 - ESTRATTO TAV D.I.A. PROT 3328/1997
- ALL 7 - SCHEMA PLANIMETRICO
- ALL 8 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Beni in **Ghisalba (BG)**
via Francesco Carrara 1/A

Lotto: 005 – SOFFITTA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Premesse:

in detto elaborato peritale, a seguito di quanto è emerso dall'analisi della documentazione ipotecaria, edilizia e catastale nonché nel corso dei due sopralluoghi effettuati presso l'edificio, detta unità immobiliare viene definita "soffitta" intesa quale vano sottotetto, che pertanto occupa il volume compreso tra la soletta dell'ultimo piano abitabile e la struttura di copertura del tetto, praticabile in quanto accessibile dalla scala comune e con destinazione ed abitabilità per usi accessori all'abitazione tipo deposito, ripostiglio, stenditoio, come dalle autorizzazioni edilizie rilasciate.

Detta unità immobiliare è utilizzata ad abitazione e dotata di tutti gli impianti occorrenti; è accatastata con categoria A/2 abitazione e pertanto catastalmente è un appartamento, ma, come verificato presso l'ufficio tecnico del Comune di Ghisalba non è munita di idoneo titolo abilitativo ed inoltre, dalle risultanze dei sopralluoghi, non presenta i requisiti edilizi, igienico-sanitari, di isolamento termico prescritti dalla normativa vigente in materia di uso abitativo dei sottotetti.

Aggiungo pertanto che seppur detto bene sia denominato "soffita", allo stesso è rimasta associata la categoria catastale A/2 – Appartamento) ritenendo che lo svolgimento di qualsiasi ulteriore attività comporterebbe solo un aggravio di costi e oneri, rispetto al valore attribuito al bene, che potrà essere valutato ai fini della vendita.

Identificativo corpo: Soffitta

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via F. Carrara 1/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni. Note: alla data in cui il l'edificio proviene per successione nel OMISSIS e di stipula dell'atto di compravendita di sue quote nel OMISSIS il Sig. OMISSIS risultava di stato civile celibe e, come certificato dal Comune di Ghisalba in data 24/10/2024, lo stesso si è unito in matrimonio con la Sig. OMISSIS il OMISSIS, scegliendo il regime della separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, Comune di GHISALBA, foglio 5, particella 1674, subalterno 705, scheda catastale presentata il 06/08/2008 prot n BG0267150, indirizzo via Francesca sn (ora via F. Carrara 1/A), piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie totale mq 72; superfici totale escluse aree scoperte mq 67, rendita € 371,85

Derivante da: DENUNCIA DI VARIAZIONE PROT N BG0267150 del 06/08/2008 per DIVISIONE FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N 17780.1/2008).

Note: vedi anche l'Elaborato Planimetrico del mapp 1674 presentato il 06/08/2008 con riferimento al Tipo Map-pale n 255246 del 24/07/2008.

Detta unità immobiliare fa parte dell'edificio censito al mapp 1674 sulla cui area di pertinenza insiste oltre all'autorimessa censita con il mapp 5003 una costruzione accessoria censita con il mapp 3299, che si presentano nella consistenza attuale a seguito della variazione sopraccitata del 2008. Nello specifico detto complesso immobiliare è costituito dai mapp 1674 sub 703 (appartamento piano rialzato), sub 704 (appartamento piano primo), sub 705 (appartamento al secondo piano), sub 706 (deposito a piano terra), sub 701 (CORTILE - BCNC a tutti i subalterni dei mapp 1674, 3299 ed al mapp 5003) e sub 702 (VANO SCALA DA PIANO SEMINTERRATO A SECONDO- BCNC ai subalterni 703, 704, 705, 706 del mapp 1674) oltre che al MAPP 5003 e dal MAPP 3299 sub 1 (locali di deposito) e sub 2 (autorimessa).

All'unità in oggetto a far data dal 06/08/2008 è stato attribuito il sub 705 con categoria A/2 mentre, precedentemente, ossia nelle schede catastali n 19144/1 e n 19144/2 di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 31/10/1988, la stessa veniva rappresentata con la dicitura "sgombero comune" alle unità abitative poste ai piani rialzato (sub 3) e primo (sub 4). Detti subalterni 3 e 4 derivano pertanto dalla variazione degli originari sub 1 (piano terra e seminterrato) e sub 2 (piano primo e soffitta) che costituivano l'edificio originario che come è emerso dalla consultazione della documentazione storica cartacea visionata presso il Catasto di Bergamo è stato denunciato all'UTE il 27/05/1981 con schede prot n 1164 (sub1) e prot n 1165 (sub 2).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): negli atti notarili non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà delle parti comuni.

Confini: a nord, sud e ovest lati liberi; a est in parte lato libero ed in parte con vano scala sub 702 (BCNC ai sub 703, 704, 705, 706).

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

vi è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene immobiliare oggetto di stima è un'unità a destinazione residenziale, ad uso soffitta", che è posta al secondo piano/sottotetto dell'edificio sito in via Carrara civ 1-1/A che sorge sul relativo lotto di pertinenza, su cui insistono anche l'autorimessa seminterrata (mapp 5003) posta a nord-ovest e la costruzione accessoria (mapp 3299) esistente sul lato nord. L'edificio, l'autorimessa e la costruzione accessoria costituiscono un unico compendio immobiliare "bifamiliare", la cui area libera è di uso comune a tutte le unità che lo costituiscono.

L'edificio è di tre piani fuori terra con un piano seminterrato serviti da rampe di scale comuni, prive di ascensore, ed è composto da due appartamenti posti rispettivamente ai piani rialzato e primo, dall'unità immobiliare in oggetto posta al piano secondo, da cantine e locale deposito posti al piano seminterrato; l'autorimessa è in corpo separato seminterrato posto esterno all'edificio mentre la costruzione accessoria, che è di un piano fuori terra, è costituita da due locali di deposito e da un'autorimessa.

Detto complesso immobiliare ha gli accessi pedonale e carrale sulla via Carrara che essendo una strada a fondo chiuso è percorsa dai soli residenti; è posto nelle immediate vicinanze del centro storico, al limite nord, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, costituita da edifici uni-plurifamiliari insistenti sui relativi lotti di pertinenza.

Il Comune di Ghisalba è situato in territorio pianeggiante alla distanza di Km 18 ca, a sud-est, da Bergamo e di Km 9 ca, a nord, da OMISSIS; è collegato da strade statali e provinciali ed è servito da mezzi pubblici. Inoltre l'abitato di Ghisalba dista Km 9 ca dal casello di Seriate della Autostrada A4 e Km 13 ca dal casello di Bariano dell'Autostrada A35, nonché Km 17 ca dall'Aeroporto di Orio al Serio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene immobiliare in esame è posto al piano secondo/sottotetto dell'edificio con ingresso dal civ 1/A della via Cagnola, e come riportato nella premessa, è definito "soffitta", intesa come vano sottotetto, che pertanto occupa il volume compreso tra la soletta dell'ultimo piano abitabile e la struttura di copertura del tetto; è praticabile in quanto accessibile dalla scala comune e destinato ad usi accessori all'abitazione tipo deposito, ripostiglio, stenditoio. Detta soffitta, come constatato in sede di sopralluogo, è utilizzata quale abitazione "di tipo stabile e continuativo" ed è dotata di tutti gli impianti ed arredi necessari. E' accessibile dal pianerottolo di arrivo della scala del secondo piano dove è posta la porta di ingresso, premettendo che la scala, interna all'edificio, si sviluppa dal piano seminterrato al piano secondo, è priva di ascensore ed è comune a tutte le unità che compongono l'edificio. L'ingresso al vano scala avviene da due porte uguali poste una a fianco dell'altra, ma per raggiungere la soffitta viene utilizzata quella a destra, che si trova di fronte ai gradini ed al camminamento esterni

all'edificio entrando dal cancello pedonale al civ 1/A della via Carrara.

La soffitta in esame, all'interno, è costituita dal locale destinato a soggiorno/zona pranzo/cottura, dalla camera da letto, dal servizio igienico, dal vano sottotetto e dalla terrazza.

Nello specifico riferisco che dalla porta di ingresso si accede direttamente nella zona soggiorno/pranzo con angolo cottura che è affacciata sulla terrazza di tipo "a pozzo" in quanto realizzata nelle falde di copertura del tetto della parte di edificio sottostante; dal soggiorno si accede alla camera da letto in fondo alla quale vi è il servizio igienico. La camera ha una finestra rivolta a nord mentre il servizio igienico è cieco.

Fa parte di detta unità anche il vano "sottotetto" che si sviluppa lungo tutto il lato ovest dell'unità immobiliare, ed è accessibile dalle due porte, di altezza ridotta, poste una nel soggiorno ed una nella camera da letto.

Tutti i vani sopradescritti hanno il soffitto "non orizzontale", essendo la copertura dell'edificio "a falde inclinate".

Superficie complessiva lorda di circa mq 85,00 ed altezza interna utile variabile: all'imposta di mt 1,67/1,74 ca ed al colmo di mt 2,80 ca misurate sottotravetto

E' posto al piano: secondo/sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1981

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: nel corso dei sopralluoghi svolti ho constatato che detta unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione, i materiali e le finiture sono datati anche se tenuti in adeguata manutenzione; segnalo che la terrazza è priva di pavimentazione e pertanto, attualmente, il pavimento è costituito dalla guaina di impermeabilizzazione e che nel soffitto del servizio igienico vi sono fenomeni infiltrativi in atto di acqua meteorica dalla copertura.

DESCRIZIONE
<p>La soffitta in oggetto è costituita dal vano destinato a soggiorno/pranzo con angolo cottura, dalla camera da letto, dal servizio igienico, dal vano sottotetto e dal terrazzo. Detta unità immobiliare presenta finiture di tipo tradizionale: il pavimento è in piastrelle di ceramica con decoro così come il pavimento e rivestimento del servizio igienico sono in piastrelle sagomate; le pareti perimetrali ed interne sono in muratura con finitura ad intonaco tinteggiato; il soffitto è costituito dalla struttura di copertura dell'edificio che è in travetti in ca a vista e tavelle in laterizio intonacate entrambi tinteggiati, mentre il manto di copertura è in tegole laterizie.</p> <p>Tutte le porte presenti, compreso quella di ingresso, sono di tipo da interno, in legno di fattura tradizionale, alcune delle quali sono di altezza ridotta. I serramenti esterni (finestre e portafinestra) sono in legno e nel cui telaio è inserito il doppio vetro fissato con cornicette in legno; all'esterno sono corredate da persiane oscuranti in legno ad alette aperte fisse; le soglie esterne di detti serramenti sono in lastre di materiale lapideo.</p> <p>Il vano "sottotetto" è da considerarsi a "rustico" in quanto gli elementi edilizi che lo definiscono si presentano privi di finiture interne. La terrazza è a livello e di tipo "a pozzo": è delimitata da parapetti murari intonacati con copertina in elementi di materiale lapideo ed è priva della pavimentazione e del massetto di posa, pertanto rimane a vista la guaina di impermeabilizzazione.</p> <p>La zona cottura è dotata dei necessari impianti così come il servizio igienico al cui interno vi sono il lavabo, il water, il bidet, il piatto doccia, l'attacco e lo scarico della lavatrice; detto servizio igienico è cieco ed è dotato di impianto di aspirazione forzata inoltre è rialzato di un gradino rispetto al resto del pavimento della soffitta.</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione: 1981 ca
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	La proprietà ha riferito che detto impianto è privo della relativa dichiarazione di conformità.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas metano installata nella parete della zona cottura e termosifoni in acciaio. Detta caldaia è per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia riporta la targhetta di iscrizione del CURIT
Stato impianto	Funzionante e tenuto in adeguata manutenzione
Potenza nominale	Non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione impianto: non nota Epoca di installazione dell'attuale caldaia: 2018
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	La proprietà ha riferito che detto impianto è privo della relativa dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI Trattasi di impianto di climatizzazione composto da una unità esterna (motore) posta esterna sul terrazzo e da una unità interna (split) posta nel soggiorno sopra la portafinestra.
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non nota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	La proprietà ha riferito che detto impianto è privo della relativa dichiarazione di conformità.

Note generali impianti: la persona che occupa detta unità immobiliare mi ha riferito che la stessa è dotata di tutti gli impianti occorrenti e che le utenze sono autonome, tranne l'impianto di adduzione dell'acqua potabile che è unico per tutto l'edificio ed ha un unico contatore; situazione impiantistica che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare.

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Soffitta

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Francesco Carrara 1/A

Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE rilasciata il 27/12/1973 N Prot 439

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/1973 al n. di prot. 439

Rilascio in data 27/12/1973 al n. di prot. 439

NOTE: in detta Licenza Edilizia è allegato l'atto di Convenzione addì OMISSIS per la realizzazione delle opere di urbanizzazione della lottizzazione dell'originario mapp 193, di cui il mappale in oggetto censito con il mapp 193/m faceva parte.

Numero pratica: CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE rilasciata il 09/11/1977 N 33/OM Reg Costr, N II/I8 Prot Gen

Intestazione: OMISSIS MARIO

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recinzione del terreno di proprietà

Presentazione in data 20/09/1977 al n. di prot. 33/OM

Rilascio in data 09/11/1977 al n. di prot. 33/OM

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO rilasciata il 22/05/1981 N 669 Reg Costr, N 572 Prot Gen

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Concessione edilizia in sanatoria di un vano abitato a mansarda

Presentazione in data 02/05/1981 al n. di prot. 572

Rilascio in data 22/05/1981 al n. di prot. 669

Numero pratica: CERTIFICATO DI AGIBILITA' rilasciato il 24/05/1981 N Prot sn

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: abitabilità

Presentazione in data 20/12/1919 (presumibilmente 1979) al n. di prot. sn

Rilascio in data 24/05/1981 al n. di prot. sn

NOTE: nella documentazione allegata a dette due ultime pratiche edilizie il bene immobiliare è denominato soffitta, considerato accessorio all'abitazione e risulta costituito da un vano di abitazione ed un vano accessorio.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Soffitta

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Francesco Carrara 1/A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nel corso del sopralluogo effettuato in data 17/12/2024 ho constatato che detta unità abitativa posta a sottotetto è "abitata in modo stabile e continuativo" senza che sia stato rilasciato idoneo titolo abilitativo, inoltre non presenta i requisiti edilizi, igienico-sanitari, di isolamento termico prescritti dalla normativa vigente in materia di uso abitativo dei sottotetti. Al suo interno è stato realizzato un tavolato divisorio (tra il soggiorno e la camera da letto), nel vano accessorio è stato realizzato un servizio igienico, è stato costruito un camino e sono stati realizzati gli impianti funzionali all'uso abitativo.

Regolarizzabili mediante:

ripristino dell'uso accessorio all'abitazione di detta unità immobiliare come autorizzato (deposito, ripostiglio, stenditoio) ed esecuzione delle opere connesse.

Oneri di regolarizzazione		
<i>Costo stimato il ripristino dell'uso accessorio e per l'esecuzione delle opere connesse (N.B: detti costi, in questa sede, sono di difficile quantificazione non solo in quanto sono inerenti alle modalità di utilizzo del bene ma anche in quanto è necessario individuare con maggior dettaglio sia le opere edili e sia le opere impiantistiche ch, nel caso specifico, tale regolarizzazione richiede.</i>		€ da definire
		Totale oneri: € da definire

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Soffitta

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Francesco Carrara 1/A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano di Governo del Territorio – VAR 2017 AL PGT
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n 58 del 16/11/2017 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n 11 del 14/03/2018
Ambito:	SISTEMA INSEDIATIVO - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO -AMBITO CON DM (Densità Media)
Norme tecniche di attuazione:	NTA PDR - art 55 e 56
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Soffitta

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Francesco Carrara 1/A

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il bene è accatastato con categoria A/2-appartamento ma, da quanto è emerso, senza averne titolo autorizzativo edilizio ed i requisiti edilizio-urbanistici prescritti dalla normativa vigente in materia di uso abitativo dei sottotetti. Nella planimetria catastale del bene è indicata in modo generico l'altezza interna di mt 2,20 ed è stata omessa la rappresentazione del vano sottotetto che, seppur di altezza ridotta ne fa parte.

Regolarizzabili mediante:

redazione e deposito di pratica di aggiornamento catastale per la modifica della categoria e per la sostituzione della scheda catastale.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Costo stimato per la redazione e la presentazione presso il Catasto della pratica di aggiornamento catastale del bene comprensiva di compenso per prestazioni professionale e oneri</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS (cf OMISSIS) della quota indivisa di 3/6, OMISSIS (cf OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS) e OMISSIS (cf OMISSIS) della quota indivisa di 1/6 ciascuno **dal 07/12/1980 al 28/05/1992**. In forza di denuncia di successione - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI OMISSIS registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: la successione si è aperta il OMISSIS con il decesso di OMISSIS nato a Bergamo il OMISSIS, proprietario con la Sig.ra OMISSIS della quota indivisa di 1/2 ciascuno dell'edificio; pertanto proviene ai figli OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS, in parti uguali, come riportato in atto, la "quota di 1 / 2 di comproprietà del terreno al mapp 1674 sul quale insiste un fabbricato di abitazione non ancora censito al NCEU, al quale è stato denunciato con schede n 284169 e n 284170 presentate il 27/05/1981 e registrate ai rispettivi nn 1164 e1165".

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: non nota

Titolare/Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) della quota indivisa di 1/6 **dal 29/05/1992 al 07/06/1993** in forza della successione di cui sopra

Titolare/Proprietario: OMISSIS (cf OMISSIS) della quota indivisa di 5/6 **dal 29/05/1992 al 07/06/1993**. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS, n OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con detto decreto viene trasferita alla soc. OMISSIS la quota indivisa di 5/6 di porzioni di fabbricato costituite dagli appartamenti ai piani terra e primo oltre cantine e "le parti comuni" (giardino, accessi, ripostiglio-box, fabbricato accessorio, sottotetto) come individuate nella variazione catastale del 31/10/1988 nella quale il bene immobiliare in esame risultava essere "sgombero comune" alle unità abitative poste ai piani rialzato e primo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **dal 08/06/1993 ad oggi (attuale proprietario)** In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn OMISSIS.

Note: Il Sig. OMISSIS, già proprietario della quota indivisa di 1/6, acquista dalla Soc "OMISSIS la quota di 5/6 di casa di civile abitazione costituita dai due appartamenti posti al piano rialzato e primo con annessi al piano seminterrato, locale sgombero e cantina, come distinti al NCEU in forza di denuncia di variazione del 31/10/1988, nella quale il bene immobiliare era "sgombero comune" ai due appartamenti.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOT. OMISSIS in data 20/12/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 07/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 374.000,00; Importo capitale: € 220.000,00 e interessi € 154.000,00; della durata di 22 anni e 6 mesi.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/09/2024 ai nn. OMISSIS trascritto a Bergamo in data 13/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Soffitta

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:

i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Soffitta

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ghisalba (BG), via Francesco Carrara 1/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'edificio è di tipo "bifamiliare" ed è composto da più unità immobiliari non costituite in condominio e le spese relative alle parti ed impianti comuni vengono suddivise in accordo tra i proprietari.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): negli atti notarili non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà delle parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: detta unità immobiliare non è accessibile in quanto è posta al secondo piano dell'edificio ed è raggiungibile esclusivamente servendosi di rampe di scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non note

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti

Avvertenze ulteriori: non note

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Soffitta

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare in esame è stata presa in considerazione la sua superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato facendo riferimento alla documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie e catastali integrata con misurazioni in loco.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Soffitta	sup lorda	63,00	1,00	63,00
sottotetto	sup lorda	22,00	0,10	2,20
terrazza	sup lorda	15,00	0,30	4,50
		100,00		69,70

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene immobiliare in oggetto non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Soffitta

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ghisalba (BG), via Francesco Carrara 1/A

Occupato da terzi senza alcun titolo

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

La determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stata effettuata con procedimento sintetico, riferendo il prezzo al "metro quadro commerciale", utilizzando un parametro di stima "specifico e ponderato" considerate le particolarità del bene medesimo, risultato dall'esame di più elementi intrinseci ed estrinseci, della localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e del sopralluogo effettuati.

Trattandosi di perizia immobiliare detta stima prende in considerazione solo la componente immobiliare e le componenti impiantistiche presenti che contribuiscono ad assicurare l'autonomia funzionale ed essenziali per caratterizzarne la specifica destinazione e pertanto, non sono pertanto compresi gli arredi, gli elementi e le strutture mobili.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del Registro di Bergamo;

Archivio Notarile di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ghisalba;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie.

12.3 Valutazione corpi:

Soffitta. Abitazione di tipo civile [A2]

Ghisalba (BG), via Francesco Carrara 1/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.880,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
soffitta	69,70	€ 400,00	€ 27.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 00,00
Valore corpo			€ 27.880,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.880,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Soffitta	Abitazione di tipo civile [A2]	69,70	€ 27.880,00	€ 27.880,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già considerata nella valutazione) € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € da definire

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 27.880,00

Valore diritto e quota €27.880,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 27.880,00

Allegati – LOTTO 5

ALL 1 - ORTOFOTO e CARTA TECNICA REGIONALE

ALL 2 - ESTRATTO MAPPA

ALL 3 – ELABORATO PLANIMETRICO

ALL 4 - VISURA CATASTALE MAPP 1674 SUB 705

ALL 5 - SCHEDA CATASTALE MAPP 1674 SUB 705

ALL 6 - ESTRATTO P.G.T. VIGENTE

ALL 7 - ESTRATTO C.E. 669/1981

ALL 8 - SCHEMA PLANIMETRICO

ALL 9 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto: 006 - Autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Francesco Carrara

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Note: il bene è stato edificato sull'area di pertinenza dell'edificio al mapp 1674 nei cui atti di provenienza il Sig. OMISSIS risultava di stato civile celibe e, come certificato dal Comune di Ghisalba in data 24/10/2024, lo stesso si è unito in matrimonio con la Sig. OMISSIS il OMISSIS, scegliendo il regime della separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, Comune di GHISALBA, foglio 5, particella 5003, scheda catastale presentata il 06/08/2008 prot BG0267099, indirizzo via Francesca sn (ora via Francesco Carrara), piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 30, superficie Totale mq 34, rendita € 57,33

Derivante da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 06/08/2008 PROT N BG0267099(N 3095.1/2008)

Note: vedi anche l'Elaborato Planimetrico del mapp 1674 presentati il 06/08/2008 con riferimento al Tipo Map-pale n 255246 del 24/07/2008.

L'autorimessa in oggetto, da quanto è emerso dalla consultazione dei documenti reperiti e visionati, risulta essere stata accatastata nel 2008, di cui la pratica sopraccitata, con il mapp 5003 quale unità afferente edificata su area di corte in quanto è una unità immobiliare autonoma, in corpo separato, edificata seminterrata sull'area di pertinenza dell'edificio censito al mappale 1674, sulla quale insiste oltre all'edificio e a detta autorimessa, una costruzione accessoria censita con il mapp 3299. Detti beni costituiscono un unico complesso immobiliare che è stato oggetto di variazione catastale nel 2008.

Allo stato attuale detto complesso è costituito dai mapp 1674 sub 703 (appartamento piano rialzato), sub 704 (appartamento piano primo), sub 705 (appartamento al secondo piano), sub 706 (deposito a piano terra), sub 701 (CORTILE - BCNC a tutti i subalterni dei mapp 1674, 3299 ed al mapp 5003) e sub 702 (VANO SCALA DA PIANO SEMINTERRATO A SECONDO- BCNC ai subalterni 703, 704, 705, 706 del mapp 1674) oltre che al MAPP 5003 e dal MAPP 3299 sub 1 (locali di deposito) e sub 2 (autorimessa).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): negli atti notarili non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà delle parti comuni.

Confini: a nord e a sud in parte terrapieno ed in parte con sub 701 (BCNC), a est lato libero con accesso dallo scivolo carrale sub 701 (BCNC); a ovest con mapp 2996.

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

vi è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene immobiliare in oggetto è una autorimessa posta all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio sito in via Francesco Carrara 1-1/A ed è accessibile dal cancello carrale posto in adiacenza all'ingresso pedonale all'edificio contraddistinto con il civ 1/A. L'edificio, l'autorimessa in oggetto e la costruzione accessoria posta a nord del lotto costituiscono un unico compendio immobiliare "bifamiliare", la cui area libera pertinenziale è di uso comune a tutte le unità che lo costituiscono.

L'edificio è di tre piani fuori terra con un piano seminterrato serviti da rampe di scale comuni, prive di ascensore, ed è composto da due appartamenti posti rispettivamente ai piani rialzato e primo, dall'unità immobiliare in oggetto posta al piano secondo, da cantine e locale deposito posti al piano seminterrato; l'autorimessa è in corpo separato seminterrato posto esterno all'edificio mentre la costruzione accessoria, che è di un piano fuori terra, è costituita da due locali di deposito e da un'autorimessa.

Detto complesso immobiliare ha gli accessi pedonale e carrale sulla via Carrara che essendo una strada a fondo chiuso è percorsa dai soli residenti; è posto nelle immediate vicinanze del centro storico, al limite nord, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, costituita da edifici uni-plurifamiliari insistenti sui relativi lotti di pertinenza.

Il Comune di Ghisalba è situato in territorio pianeggiante alla distanza di Km 18 ca, a sud-est, da Bergamo e di Km 9 ca, a nord, da OMISSIS; è collegato da strade statali e provinciali ed è servito da mezzi pubblici. Inoltre l'abitato di Ghisalba dista Km 9 ca dal casello di Seriate della Autostrada A4 e Km 13 ca dal casello di Bariano dell'Autostrada A35, nonché Km 17 ca dall'Aeroporto di Orio al Serio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa**

Il bene immobiliare in esame è una autorimessa che costituisce un corpo autonomo e separato dall'edificio, parzialmente interrato, ed è accessibile dal cancello carrale posto sulla via Carrara adiacente al cancello pedonale contraddistinto con il civ 1/A, percorrendo la rampa antistante.

Trattasi di una costruzione autonoma posizionata verso il limite ovest del lotto e tra l'edificio principale a sud e

la costruzione accessoria a nord; è realizzata seminterrata in modo che il pavimento della stessa si trova allo stesso livello del pavimento del locale deposito al piano seminterrato dell'edificio, che anch'esso ha accesso dalla rampa.

Detta costruzione all'interno è costituita da un unico vano per il ricovero/sosta di due autovetture; è in muratura ed ha la copertura piana praticabile, che è accessibile dalle due rampe di scale esterne addossate lungo i lati nord e sud della costruzione. A tale proposito faccio osservare che nell'elaborato planimetrico relativo al piano terra con il sub 701 (CORTILE - BCNC a tutti i subalterni dei mapp 1674, 3299 ed al mapp 5003) viene individuata tutta l'area libera comune tra cui si intende compresa la copertura dell'autorimessa in oggetto.

Superficie complessiva lorda di mq **36,00 ca** ed altezza interna di **mt 2,40 ca**

E' posto al piano seminterrato

L'edificio è stato costruito presumibilmente nel 1988

Il corpo edilizio dell'autorimessa è di n 1 piano seminterrato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: nel corso del sopralluogo svolto in data 17/12/2024 ho constatato che l'autorimessa in esame, data la sua destinazione e per quanto visionato e visibile, si trova in mediocre stato di conservazione, segnalando che sul soffitto vi sono "segni" riconducibili a localizzati fenomeni infiltrativi di acqua meteorica dalla copertura e la pavimentazione ed i parapetti murari della copertura denotano degrado e mancata manutenzione

DESCRIZIONE	
Autorimessa con murature perimetrali e solaio di copertura presumibilmente in ca, manto di copertura in materiale tipo cementizio, pareti interne e soffitto con finitura in intonaco tinteggiato, pavimento in piastrelle di gres e serramento di ingresso costituito da ante scorrevoli richiudibili lateralmente a "soffietto" in metallo con parte superiore in vetro.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione non nota
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	

Note generali impianti: l'autorimessa in oggetto è dotata di impianto elettrico di cui non è noto a quale utenza siano allacciato ed all'interno della stessa vi è un lavandino, il cui impianto è unitario per tutto l'edificio.

3. PRATICHE EDILIZIE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Francesco Carrara

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO rilasciata il 18/08/1988 N 1076 Reg Costr, N 773

Prot Gen

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Presentazione in data 21/06/1988 al n. di prot. 773

Rilascio in data 18/08/1988 al n. di prot. 773

Note: la pratica edilizia in oggetto consultata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ghisalba è costituita da pochissimi documenti tra cui la richiesta di concessione edilizia, il titolo abilitativo ed una tavola grafica di progetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Francesco Carrara

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

dal confronto tra lo stato di fatto dell'autorimessa rilevato nel corso del sopralluogo effettuato in data 17/12/2024 ed il progetto di costruzione autorizzato nel 1988, seppur privo di misure ed indicazioni di dettaglio, è emerso che la costruzione realizzata è di superficie maggiore rispetto a quella autorizza, in quanto la pianta è stata ampliata verso sud ed est, inoltre non è noto se siano stati eseguiti tutti gli adempimenti necessari.

Regolarizzabili mediante:

redazione e deposito di pratica edilizia di sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
<i>Costo stimato per la redazione ed il deposito della pratica edilizia in sanatoria, comprensivo dei compensi per prestazioni professionali, oneri e sanzione pecuniaria.</i> <i>(NB. Trattasi di costo stimato in quanto alcune disposizioni normative del DECRETO SALVA-CASA nonché le tariffe relative alle sanzioni pecuniarie sono ancora in fase di definizione)</i>	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Francesco Carrara

Strumento urbanistico Vigente:	Piano di Governo del Territorio – VAR 2017 AL PGT
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n 58 del 16/11/2017 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n 11 del 14/03/2018
Ambito:	SISTEMA INSEDIATIVO - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO -AMBITO CON DM (Densità Media)
Norme tecniche di attuazione:	NTA PDR - art 55 e 56
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Francesco Carrara

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 17/12/2024 e la planimetria riportata nella scheda catastale del 2008 anche se vi è riportata erroneamente l'altezza interna di mt 2,75 anziché di mt 2,40, dato che non incide sulla categoria, classe e rendita catastali attribuiti al bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Premesse:

l'autorimessa in oggetto è stata realizzata seminterrata occupando una porzione dell'area pertinenziale dell'edificio censito mapp 1674, che è sempre stata comune a tutte le unità immobiliari che lo costituivano, ed è stata edificata sulla base della concessione edilizia rilasciata nel 1988 ma non è nota la data di fine lavori della sua costruzione; pertanto si riportano gli atti sottoelencati che si riferiscono ai passaggi di proprietà dell'edificio comprensivo delle parti comuni.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (cf OMISSIS) della quota indivisa di 3/6, OMISSIS (cf OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMIS-
SIS) e OMISSIS (cf OMISSIS) della quota indivisa di 1/6 ciascuno dal **07/12/1980 al 28/05/1992**. In forza di denun-
cia di successione - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI OMISSIS registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn.
OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISIS, ai nn. OMISSIS.

Note: la successione si è aperta il OMISSIS con il decesso di OMISSIS nato a Bergamo il OMISSIS, proprietario con
la Sig.ra OMISSIS della quota indivisa di 1 / 2 ciascuno dell'edificio; pertanto proviene ai figli OMISSIS , OMISSIS e
OMISSIS, in parti uguali, come riportato in atto, la "quota di 1 / 2 di comproprietà del terreno al mapp 1674
sul quale insiste un fabbricato di abitazione non ancora censito al NCEU, al quale è stato denunciato con
schede n 284169 e n 284170 presentate il 27/05/1981 e registrate ai rispettivi nn 1164 e1165".

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: non nota

Titolare/Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) della quota indivisa di 1/6 **dal 29/05/1992 al 07/06/1993** in forza
della successione di cui sopra

Titolare/Proprietario: OMISSIS (cf OMISSIS) della quota indivisa di 5/6 **dal 29/05/1992 al 07/06/1993**. In forza di
decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS, Reg Es, n OMISSIS, n OMISSIS,
trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con detto decreto viene trasferita alla soc. OMISSIS la quota indivisa di 5/6 di porzioni di fabbricato costi-
tuite dagli appartamenti ai piani terra e primo oltre cantine e "le parti comuni (giardino, accessi, ripostiglio-box,
fabbricato accessorio, sottotetto) come individuate nella variazione catastale del 31/10/1988 in cui il giardino è
comune agli appartamenti.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **dal 08/06/1993 ad oggi (attuale proprietario)** In forza di atto di compravendita
- a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il Sig. OMISSIS, già proprietario della quota indivisa di 1/6, acquista dalla Soc "OMISSIS la quota di 5/6 di
casa di civile abitazione costituita dai due appartamenti posti al piano rialzato e primo con annessi al piano se-
minterrato, locale sgombero e cantina, come distinti al NCEU in forza di denuncia di variazione del 31/10/1988
in cui il giardino è comune agli appartamenti.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARAN-
ZIA DI MUTUO; A rogito di NOT. OMISSIS in data 20/12/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data
07/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 374.000,00; Importo capitale: € 220.000,00 e interessi €
154.000,00; della durata di 22 anni e 6 mesi.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/09/2024 ai nn. OMISSIS trascritto a Bergamo in data 13/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 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:

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG), via Francesco Carrara

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG), via Francesco Carrara

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'edificio è di tipo "bifamiliare" ed è composto da più unità immobiliari non costituite in condominio e le spese relative alle parti ed impianti comuni vengono suddivise in accordo tra i proprietari.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): negli atti notarili non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà delle parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: detta autorimessa non è accessibile in quanto accessibile esclusivamente servendosi di una rampa carrale con notevole pendenza.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non note

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti

Avvertenze ulteriori: non note

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'autorimessa è stata presa in considerazione la sua superficie linda, comprensiva dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato sulla base delle misurazioni effettuate in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup linda	36,00	1,00	36,00
		36,00		36,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene immobiliare in oggetto non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG), via Francesco Carrara

Occupato da terzi senza titolo.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La determinazione del valore di mercato dell'autorimessa in oggetto è stata effettuata con procedimento sintetico, riferendo il prezzo al "metro quadro commerciale", utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita degli immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili a quelle in perizia. Detta valutazione è il risultato dell'esame di più parametri intrinseci ed estrinseci dei beni immobiliari in oggetto, della loro localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e del sopralluogo effettuati. Nella valutazione ho tenuto in considerazione che detta autorimessa è l'unica a servizio dell'edificio ma che potrebbe essere di discreto interesse ad altri avendo l'accesso diretto dalla strada ed una relativa autonomia all'interno del complesso edilizio in oggetto.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Archivio Notarile di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ghisalba;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie.

12.3 Valutazione corpi:

Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Ghisalba (BG), via Francesco Carrara

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 30.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	36,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 32.000,00
Valore corpo			€ 32.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	36,00	€ 32.000,00	€ 32.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già considerata nella valutazione) € 0,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 29.000,00

Valore diritto e quota € 29.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 29.000,00

Allegati – LOTTO 6

ALL 1 - ORTOFOTO e CARTA TECNICA REGIONALE

ALL 2 - ESTRATTO MAPPA

ALL 3 - ELABORATO PLANIMETRICO

ALL 4 - VISURA CATASTALE MAPP 5003

ALL 5 - SCHEDA CATASTALE MAPP 5003

ALL 6 - ESTRATTO P.G.T. VIGENTE

ALL 7 - ESTRATTO C.E. 1076/1988

ALL 8 - SCHEMA PLANIMETRICO

ALL 9 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

22-02-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Silvia Bonalumi