

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 179/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla
Codice fiscale: BRMMCR71A61A794Z
Partita IVA: 02842450161
Studio in: Via Talamone 7 - 24126 Bergamo
Telefono: 3393988711
Fax: 3393988711
Email: mariacristina.brembilla@gmail.com
Pec: mariacristina.brembilla@archiworldpec.it

Beni in **Azzano San Paolo (BG)**
Via Bergamo n.38

INDICE

Lotto: 001 - BILOCALE IN AZZANO SAN PAOLO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	7
Corpo: BILOCALE IN AZZANO SAN PAOLO	7
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: BILOCALE IN AZZANO SAN PAOLO	8
3. PRATICHE EDILIZIE	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: BILOCALE IN AZZANO SAN PAOLO	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	13
Corpo: BILOCALE IN AZZANO SAN PAOLO	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: BILOCALE IN AZZANO SAN PAOLO	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo: BILOCALE IN AZZANO SAN PAOLO	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Corpo: BILOCALE IN AZZANO SAN PAOLO	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: BILOCALE IN AZZANO SAN PAOLO	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi	16
Adeguamenti e correzioni della stima	17
Prezzo base d'asta del lotto	17
Regime fiscale della vendita	17

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**
Vicolo del Carso n.7

INDICE

Lotto: 002 - MONOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	18
Corpo: MONOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG)	18
2. DESCRIZIONE	18
DESCRIZIONE GENERALE	18
Corpo: MONOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG)	19
3. PRATICHE EDILIZIE	22
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	23
Corpo: MONOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG)	23
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	23
Corpo: MONOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG)	23
5. CONFORMITÀ CATASTALE	24
Corpo: MONOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG)	24
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	24
Corpo: MONOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG)	24
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	24
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	25
Corpo: MONOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG)	25
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	25
Corpo: MONOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG)	25
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	26
11. STATO DI POSSESSO	26
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	26
Criterio di stima	26
Fonti d'informazione	26
Valutazione corpi	27
Adeguamenti e correzioni della stima	27
Prezzo base d'asta del lotto	28
Regime fiscale della vendita	28

Beni in **Lallio (BG)**
Via Arciprete Rota n.20

INDICE

Lotto: 003 - Porzione di area scoperta, adibita a giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	29
Corpo: Porzione di area scoperta, adibita a giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG)	29
2. DESCRIZIONE	29
DESCRIZIONE GENERALE	29
Corpo: Porzione di area scoperta, adibita a giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG)	30
3. PRATICHE EDILIZIE	32
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	32
Corpo: Porzione di area scoperta, adibita a giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG)	32
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	32
Corpo: Porzione di area scoperta, adibita a giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG)	32
5. CONFORMITÀ CATASTALE	33
Corpo: Porzione di area scoperta, adibita a giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG)	33
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	33
Corpo: Porzione di area scoperta, adibita a giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG)	33
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	33
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	34
Corpo: Porzione di area scoperta, adibita a giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG)	34
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	34
Corpo: Porzione di area scoperta, adibita a giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG)	34
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	34
11. STATO DI POSSESSO	34
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	34
Criterio di stima	34
Fonti d'informazione	35
Valutazione corpi	35
Adeguamenti e correzioni della stima	35
Prezzo base d'asta del lotto	35
Regime fiscale della vendita	35

Beni in **Zanica (BG)**
Piazza Undici Febbraio n.4

INDICE

Lotto: 004 - TRE AUTORIMESSE INTERRATE IN ZANICA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	36
Corpo: n.3 autorimesse interrato in Zanica (BG)	36
2. DESCRIZIONE	37
DESCRIZIONE GENERALE	37
Corpo: n.3 autorimesse interrato in Zanica (BG)	38
3. PRATICHE EDILIZIE	41
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	41
Corpo: n.3 autorimesse interrato in Zanica (BG)	41
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	41
Corpo: n.3 autorimesse interrato in Zanica (BG)	41
5. CONFORMITÀ CATASTALE	42
Corpo: n.3 autorimesse interrato in Zanica (BG)	42
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	42
Corpo: n.3 autorimesse interrato in Zanica (BG)	42
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	42
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	42
Corpo: n.3 autorimesse interrato in Zanica (BG)	42
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	43
Corpo: n.3 autorimesse interrato in Zanica (BG)	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
Regime fiscale della vendita	44

INFORMAZIONI PROCEDURA**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRÌ**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 04-12-2025 alle 10:20**Creditore Procedente:** OMISSIS**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS**Esecutato:** OMISSIS**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS**INFORMAZIONI ESPERTA ESTIMATRICE****Esperta alla stima:** Arch. Mariacristina Brembilla**Data nomina:** 19-05-2025**Data giuramento:** 21-05-2025

Cronologia operazioni peritali: La sottoscritta, accettato l'incarico e prestato giuramento, dopo aver preso visione del fascicolo della procedura ha provveduto a verificare la situazione catastale, ipotecaria, edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati alla luce delle richieste contenute nel mandato della dott.ssa Magrì, Giudice dell'Esecuzione. Si elencano di seguito alcune date indicative e non esaustive, coincidenti con alcuni momenti dello svolgimento dell'incarico, che si è protratto nel tempo a causa di complessità legate alla tipologia degli immobili, al loro stato d'uso e alla loro situazione edilizia e catastale che ha comportato accertamenti ed approfondimenti. 19.05.2025 Incarico // 21.05.2025 Giuramento // 21.05.2025 Visure catastali, reperimento planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni. Ricerca attestazione di prestazione energetica presso banca dati CENED Regione Lombardia con esito negativo // 28.05.2025 Richiesta copia atto notarile Notaio Francesco Mannarella per immobili in Azzano San Paolo e Lallio // 28.05.2025 Richiesta copia atto notarile Notaio Massimo Mastrodonato per immobile in Cologno al Serio // 28.05.2025 Richiesta copia atto notarile Notaio Carmine Mallardo per immobile in Cologno al Serio // 10.6.2025 Primo sopralluogo esterno per individuazione immobili in Zanica e Azzano San Paolo // 11.06.2025 Primo accesso ufficio tecnico Comune di Azzano S.Paolo per richiesta estremi pratiche edilizie, secondo accesso esterno con riprese fotografiche immobile in Azzano San Paolo // 12.06.2025 Richiesta rasterizzazione autorimesse in Zanica mediante Contact Center Agenzia delle Entrate - Territorio // 18.06.2025 Protocollazione richiesta accesso atti ufficio tecnico Comune di Azzano S.Paolo // 20.06.2025 Protocollazione richiesta accesso atti ufficio tecnico Comune di Zanica // 04.07.2025 Sopralluogo immobili in Azzano San Paolo e Lallio con custode giudiziario // 10.07.2025 Accesso atti ufficio tecnico Comune di Cologno al Serio // 02.08.2025 Rilascio copia atto notaio Nosari per immobili in Zanica da Archivio Notarile Distrettuale di Bergamo // 11.08.2025 Protocollazione richiesta accesso atti ufficio tecnico Comune di Lallio // 28.08.2025 Sollecito all'ufficio tecnico del Comune di Lallio // 03.09.2025 Accesso immobili Cologno al Serio e Zanica con custode giudiziario // 08.09.2025 Richiesta istanza di proroga del termine di deposito, concessa dal G.E. // 22.09.2025 Accesso atti comune di Lallio // 09.10.2025 Ricevimento tecnico comunale di Lallio e ulteriore sopralluogo in sito // 27.10.2025 Accertamenti per redazione planimetrie catastali mancanti di cui ai n.2 docfa per planimetrie mancanti relativi alle autorimesse pignorate in Zanica // 28.10.2025 Invio n.2 Docfa all'Agenzia delle Entrate-Territorio per planimetrie mancanti poi sospesi dall'ufficio competente per richiesta integrazioni // 30.10.2025 Re-invio n.2 Docfa all'Agenzia delle Entrate, integrate come richiesto dal competente ufficio, e successivamente approvate in data 03.11.2025 // 31.10.2025 Invio n.1 Docfa all'Agenzia delle Entrate per planimetrie mancanti poi sospesi in data 03.11.2025 per richiesta integrazioni // 31.10.2025 Sopralluogo, dopo numerosi solleciti, con ditta manutentrice del monta-auto a servizio delle autorimesse interrate in Zanica // 03.11.2025 Re-invio n.1 Docfa all'Agenzia delle Entrate, integrate come richiesto e successivamente nuovamente sospeso in data 04.11.2025 (vedasi allegato n.6 alla presente perizia). Si precisa che, prima del deposito della perizia, si è proceduto a rifare - per aggiornarle - tutte le visure catastali e che la tempistica di deposito della perizia è stata dilatata anche a causa di sospensioni degli aggiornamenti catastali, disposti dal perito, di cui all'allegato n.6 e alla difficoltà di concordare un sopralluogo con la ditta manutentrice del monta-auto a servizio delle autorimesse pignorate di cui al lotto n.3.

Beni in **Azzano San Paolo (BG)**
Via Bergamo n.38

Lotto: 001 - BILOCALE IN AZZANO SAN PAOLO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: BILOCALE IN AZZANO SAN PAOLO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bergamo n.38

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio 1, particella 846, subalterno 711, scheda catastale allegata, indirizzo VIA BERGAMO, 38, piano 1, comune AZZANO SAN PAOLO (BG), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie Totale 62 mq (totale escluse aree scoperte mq.60), rendita € 247,90

Derivante da: Proviene per variazione territoriale dal foglio 2. VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/09/2020 in atti dal 08/09/2020 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 4/2020). L'attuale sub.711 si è costituito per AMPLIAMENTO del 04/02/2008 Pratica n. BG0040601 in atti dal 04/02/2008 (n. 2634.1/2008). La visura storica rimanda all'originario fg.2, particella 846, sub.4 derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987. Si segnala inoltre variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e variazione del quadro tariffario del 01.01.1992.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile di provenienza (Atto di compravendita notaio dott. Francesco Mannarella n.56449 Rep./n.37293 Racc. del 05.05.2009) non sono menzionati millesimi di proprietà di parti comuni. Nell'atto si fa riferimento comunque "alla quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali ai sensi dell'art.1117 c.c. e per l'uso cui sono destinate."

Confini: Da nord in senso orario: vano scala di altre ragioni, appartamento di altre ragioni fg.1 mapp. 846, sub.725 e relativa scala d'accesso, affaccio su area scoperta di altre ragioni, porzione di fabbricato di altre ragioni mapp.3957 e area scoperta di altre ragioni sino a chiudere.

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

I dati catastali risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Note generali: Si allega la planimetria catastale dell'immobile in risposta al quesito n.13 del mandato, in quanto sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato in Azzano San Paolo (BG), comune confinante con Bergamo in direzione sud. Il Comune conta circa 7.800 abitanti e presenta un'estensione territoriale di circa quattro chilometri quadrati densamente urbanizzati. Il comune è dotato di numerosi esercizi commerciali e servizi di prima necessità e per il tempo libero tra cui supermercati, negozi, bar e ristoranti, ufficio postale, banche, polo scolastico, centro

sportivo, parchi pubblici. Azzano ospita anche diverse attività artigianali/produttive e la vicinanza a Bergamo-città, al casello autostradale di Bergamo, all'Aeroporto Internazionale di Orio Al Serio ed al centro commerciale Oriocenter, favorisce lo sviluppo delle stesse ed una certa attrattiva anche per investimenti immobiliari. Nello specifico l'unità immobiliare oggetto di perizia è un bilocale ad uso abitativo, posto al piano primo di un edificio residenziale di origine remota in cattivo stato di conservazione e manutenzione. La zona, di tipo misto con presenza di attività artigianali/produttive e di edifici residenziali, è relativamente vicina al confine con Bergamo ma periferica rispetto al centro del paese di Azzano San Paolo ed ai principali servizi pubblici ed esercizi commerciali.

Caratteristiche zona: periferica NON di pregio

Area urbanistica: mista artigianale/produttiva a traffico scarso con parcheggi disponibili su via Bergamo frontalmente all'ingresso principale del fabbricato.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi al dettaglio (Sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali/produttive con presenza di residenze

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Orio Al Serio, Zanica, Stezzano.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio di trasporti pubblici "Bergamo Trasporti" A circa 750 m. sulla S.P. Cremasca (ex S.P.591), Trasporto ferroviario-Stazioni Bergamo e Stezzano a circa 4 Km, Casello autostradale di Bergamo a circa 2,5 km., Aeroporto internazionale di Orio Al Serio a circa 3,5 km., Servizio trasporti pubblici ATB a circa 1 km in via Piave.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **BILOCALE IN AZZANO SAN PAOLO**

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo ubicata in fabbricato di origini remote sviluppato su tre piani fuori terra, oltre a piano sottotetto e piano interrato.

Il fabbricato risulta composto complessivamente da sei unità abitative e da alcuni locali ad uso deposito, come meglio individuato e descritto nell'Elaborato Planimetrico e nell'Elenco Subalterni allegati alla presente relazione di stima.

L'edificio presenta fronte principale con orientamento nord-est prospiciente via Bergamo, con accesso pedonale al civico n. 32, e fronte retrostante orientato sud-ovest, dotato di accesso pedonale e carrabile al civico n. 38, ricadente su diramazione della medesima via.

In aderenza al fronte principale (nord-est) dell'edificio sopra descritto risulta edificato in epoca successiva, sulla particella catastale n. 776 graffata alla particella n. 846, un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, oltre sottotetto e piano interrato, avente accesso da via Bergamo n. 34 e costituito da un'unica unità abitativa con relative pertinenze.

Analogamente, in aderenza al fronte sud-ovest del fabbricato principale, e ricadente sul medesimo mappale n. 846, è presente un edificio di due piani fuori terra con accesso dal civico n. 36, anch'esso composto da un'unica unità abitativa e relative pertinenze.

La data di costruzione dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risulta incerta e da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'edificio nella sua consistenza originaria risulterebbe risalire ai primi decenni del 1900.

All'unità immobiliare oggetto di perizia si accede dal civico n.38 di via Bergamo, mediante attraversamento di area cortilizia di proprietà di terzi e successiva scala esterna in muratura che conduce al piano primo, dove si trova l'ingresso dell'alloggio attraverso balcone (ballatoio) esclusivo.

L'unità abitativa consta internamente di soggiorno, disimpegno, camera da letto e bagno. L'ingresso avviene dal ballatoio mediante porta metallica con specchiature in vetro a due battenti con ante d'oscuro in legno. Dal soggiorno si accede al disimpegno che conduce agli altri locali. La cucina affaccia sul ballatoio con porta metallica con specchiature priva di ante d'oscuro. Il bagno ha una larghezza di circa un metro e una profondità di circa m.3 con dotazione di lavandino, vasca a sedere da cm.65x105 e wc.

Superficie complessiva di circa mq **70,90**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: Presumibilmente nei primi decenni del 1900

ha un'altezza utile interna di circa m. m.2.85

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: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Esternamente, l'edificio presenta prospetti intonacati non tinteggiati, con intonaco in stato di conservazione e manutenzione assai carente. Analoga considerazione vale per gli infissi, lo sporto di gronda in legno e la copertura in tegole di laterizio.

Il bilocale è caratterizzato da finiture interne datate, di bassa qualità e in cattivo stato di manutenzione.

Si evidenzia, inoltre, che il generale stato di conservazione e manutenzione risulta assai carente e che in particolare la vetustà degli impianti tecnologici, la ridotta funzionalità e distribuzione interna del servizio igienico, unitamente alle marcate problematiche di umidità sulle pareti e sui soffitti di tutti gli ambienti e all'obsolescenza dei serramenti esterni, concorrono a determinare condizioni igienico-sanitarie precarie e certamente non adeguate agli standard abitativi attuali.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: calcestruzzo condizioni: carenti Note: Soletta balcone in calcestruzzo con parapetto in ferro.
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: infissi esterni materiale: legno e vetro semplice protezione: scuri a battente materiale protezione: legno condizioni: carenti Riferito limitatamente a: Camera e bagno
Infissi esterni	tipologia: infissi esterni materiale: metallo verniciato e vetro semplice protezione: ante in legno solo su soggiorno condizioni: carenti Riferito limitatamente a: Soggiorno e cucina
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio condizioni: in assai carente stato di manutenzione Note: Manto di copertura su orditura lignea di tetto a più falde.
Pareti esterne	materiale: Prospetti con intonaco a vista coibentazione: inesistente condizioni: pessime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: carenti Note: Pavimenti in piastrelle rettangolari di ceramica formato cm.32x22.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse Note: Piastrelle quadrate.
Pavim. Interna	materiale: pellicola in vinile su pavimento in ceramica originari condizioni: pessime Riferito limitatamente a: Soggiorno e camera.
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: scarse Note: Rivestimento ceramico pareti bagno fino ad un'altezza di cm.150 c.a. con piastrelle di ceramica da cm.13x25. Rivestiment ceramico pareti cucina fino ad un'altezza di cm.160 c.a. con

	piastrelle di ceramica da cm.20x20.
<i>Scale</i>	posizione: esterna condizioni: carenti Note: Scala di accesso al bilocale.
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: non verificabili
<i>Elettrico</i>	tipologia: in parte sottotraccia ed in parte con cavi a vista. condizioni: da verificare
<i>Gas</i>	condizioni: da verificare
<i>Idrico</i>	condizioni: da verificare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo diffusori: radiatori condizioni: da verificare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non verificabile
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO



Prospetto esterno con balcone e scala d'accesso



Soggiorno



Cucinino



Camera



Bagno

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: BILOCALE IN AZZANO SAN PAOLO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bergamo n.38

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Note generali: La sottoscritta, in data 18 giugno 2025 (protocollo n. 2025/8599), ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Azzano San Paolo, al fine di ottenere copia dei titoli edilizi, elaborati grafici e certificato di agibilità relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In riscontro a tale richiesta, l'Amministrazione comunale ha comunicato che il primo registro comunale delle pratiche edilizie risale all'anno 1951 e che non risultano presenti in archivio pratiche riferibili all'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto.

Il Comune ha inoltre riferito che, a seguito di una consultazione della banca dati dell'Archivio di Stato, l'edificio sembrerebbe essere rappresentato come già esistente nel lucido n. 4 – Lustrazione 1937 (o 1939).

Da tale riscontro si desume che l'edificio risulta costruito in epoca antecedente sia al primo Piano di Fabbricazione comunale (1954), sia alla prima legge urbanistica nazionale (Legge n. 1150/1942).

Nell'atto di provenienza a rogito notaio Francesco Mannarella rep. n. 56449 del 05.05.2009 all'art. 4 (dichiarazioni in materia urbanistica ed edilizia) si legge che "Le parti venditrice, con riferimento alle vigenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, rese edotte delle responsabilità penali previste dalla legge in caso di dichiarazione mendace, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1^a settembre 1967.

Dichiarano, inoltre, che successivamente quanto venduto non ha subito alcuna modifica di struttura o di destinazione comportante l'obbligo di richiedere provvedimenti autorizzativi: ne garantiscono, pertanto, la perfetta conformità alle autorizzazioni emesse anteriormente a tale data.

Le parti venditrici garantiscono che le variazioni catastali sopra elencate che hanno interessato gli enti in contratto hanno portato esclusivamente ad un adeguamento allo stato di fatto, confermando che nessuna modifica rilevante ai fini urbanistici

è stata effettuata in data successiva al 1^a settembre 1967."

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: BILOCALE IN AZZANO SAN PAOLO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bergamo n.38

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n.5 del 28.02.2025 (variante 3 Piano dei Servizi)
Zona omogenea:	Insedimenti esistenti prevalentemente residenziali
Norme tecniche di attuazione:	L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare è inserito nei "comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità monofamiliari o plurifamiliari", normate all'art.20 lettera A delle N.T.A. Detto articolo conferma di norma per tutti i lotti edificati la volumetria esistente alla data di adozione del P.G.T. Per ulteriori dettagli si rinvia al testo integrale dell'articolo e delle NTA del PGT del Comune di Azzano San Paolo consultabile sulla piattaforma PGTweb multiplan di Regione Lombardia.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: BILOCALE IN AZZANO SAN PAOLO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bergamo n.38

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **18/03/1991**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il presente atto di compravendita i sigg. OMISSIS e OMISSIS acquistavano la quota pari ad 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile oggetto di pignoramento.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Col suddetto atto di compravendita il sig. OMISSIS acquista la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in Azzano San Paolo, meglio catastalmente identificato al fg.1 (già fg.2), mapp. 846, sub. 711 dai sigg.ri OMISSIS, nato il OMISSIS a Bergamo, c.f. OMISSIS e OMISSIS, nata il OMISSIS a OMISSIS, c.f. OMISSIS

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

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

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili in data 18.04.2025; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/05/2025 ai nn. OMISSIS; GRAVA SU: AZZANO SAN PAOLO (BG) FG.1 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 846 SUB.711, COLOGNO AL SERIO (BG) FG.24 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 84 SUB.707, LALLIO (BG) FG.1 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 273 SUB.708, ZANICA (BG) FG.20 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 94 SUB.710, PARTICELLA 94 SUB.711, PARTICELLA 94 SUB.723.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo del 11.10.2023 in data 11/10/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 239.017,18; Importo capitale: € 239.017,18; Note: GRAVA SU: AZZANO SAN PAOLO (BG) FG.1 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 846 SUB.711, COLOGNO AL SERIO (BG) FG.24 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 84 SUB.707, LALLIO (BG) FG.1 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 273 SUB.708, ZANICA (BG) FG.20 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 94 SUB.710, PARTICELLA 94 SUB.711, PARTICELLA 94 SUB.723.

Dati precedenti relativi ai corpi: BILOCALE IN AZZANO SAN PAOLO

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: BILOCALE IN AZZANO SAN PAOLO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Azzano San Paolo (BG), Via Bergamo n.38

Per quanto è stato possibile accertare il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale: Non verificabili.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non verificabili.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultanti. Per quanto riferito dall'occupante e titolare del contratto d'affitto per l'immobile non risulta nominato amministratore condominiale. Quanto riferito risulterebbe confermato anche dall'assenza, in prossimità dell'accesso al fabbricato, di targa identificativa (obbligatoria ai sensi della Legge n. 220/2012 "Riforma del Condominio") con generalità e recapiti di un eventuale amministratore condominiale. Per i motivi di cui sopra non è stato possibile accertare se vi sia costituzione di condominio e quale sia l'importo di eventuali spese ordinarie annue condominiali, se siano previste spese straordinarie e se vi siano spese insolute alla data di stesura della presente perizia.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificati nell'atto notarile di provenienza.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare non risulta accessibile alle persone con disabilità in quanto ubicata al piano primo privo di ascensore e con accesso da scala esterna priva di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Voce non applicabile.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da ricerca effettuata presso la banca dati on line del Catasto Energetico CENED di Regione Lombardia, non risulta A.P.E.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Trattasi di immobile non vincolato.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** BILOCALE IN AZZANO SAN PAOLO**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata determinata sulla base della planimetria catastale verificata con riscontri metrici in sito in sede di sopralluogo. Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è considerata la superficie lorda dell'appartamento, ottenuta sommando la superficie di calpestio (o superficie utile) con quella occupata dai tavolati interni e dai muri perimetrali esterni e dalla mezzeria dei muri confinanti con altre unità immobiliari. Sono inoltre state incluse, con i relativi coefficienti di ponderazione, il balcone e la scala di accesso, in base alle caratteristiche e alla destinazione d'uso di ciascuna porzione dell'immobile.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Bilocale	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
Balcone	sup lorda di pavimento	4,60	0,33	1,52
Scala	sup lorda di pavimento	6,30	0,10	0,63
		70,90		62,15

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattandosi di bilocale, l'immobile non risulta divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 21/03/2018 per l'importo di euro 200,00 con cadenza mensile (euro 2.400/anno).

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

Note: A parere del perito estimatore, la fatiscenza e le carenze igieniche dell'immobile giustificano il canone di locazione, per quanto lo stesso sia notevolmente ridotto rispetto ai canoni medi d'affitto per la zona per l'anno 2018.

Registrato a Bergamo il 21/03/2018 ai nn.1318 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2025

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

Opponibilità ai terzi: SI

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

La stima dell'unità immobiliare ad uso abitativo, di tipo sintetico, è stata eseguita con il metodo comparativo, come indicato al punto n.9 dell'incarico.

Si è pertanto tenuto conto dei valori unitari €/mq. per unità immobiliari simili a quella in esame, secondo le caratteristiche costruttive e la razionalità d'uso, mediando i risultati per pervenire al più probabile valore di mercato del bene immobile in esame.

In generale hanno influito positivamente nella stima dell'immobile pignorati i seguenti fattori:

- l'ubicazione del fabbricato, in prossimità del confine tra Azzano San Paolo e Bergamo;
- la dotazione di parcheggi su strada nelle vicinanze dell'immobile.

Hanno influito negativamente sulla stima i seguenti fattori:

- lo stato di fatiscenza, sia esterno che interno, dell'immobile e del fabbricato in cui è inserito;
- le scarse condizioni igieniche dell'immobile;
- le dotazioni impiantistiche datate e non conformi alle normative attuali;
- l'assenza di autorimessa e/o posto auto.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Azzano San Paolo (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it

Idealista.it

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Come parametri orientativi sono stati presi in considerazione i valori (€/mq.) riportati per immobili residenziali ubicati nel Comune di Azzano San Paolo (BG) sul "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2024", 30ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

Detta pubblicazione riporta per appartamenti in Azzano San Paolo (BG) i seguenti parametri medi:

- per appartamenti non recenti (21 - 50 anni) un valore minimo di 800 €/mq. ed un massimo di 1.200 €/mq.
- per appartamenti da ristrutturare un valore minimo di 400 €/mq. ed un massimo di 600 €/mq.

Inoltre, è stata consultata la pubblicazione "Valore casa & Terreni osservatorio immobiliare – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.17-2024) che, con riferimento al Comune di Azzano San Paolo, zona semi-centrale riporta i seguenti parametri medi:

- per immobili residenziali non recenti (15 - 40 anni) un valore minimo di 1.000 €/mq. ed un massimo di 1.200 €/mq.
- per immobili residenziali da ristrutturare un valore minimo di 500 €/mq. ed un massimo di 600 €/mq.

Sono anche stati visionati i valori OMI che in zona periferica di Azzano San Paolo per abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, prevedono un valore minimo di € 900,00 €/mq (diconsi novecentoeuro/00) e massimo di € 1.100 €/mq (diconsi millecentoeuro/00).

Per la consultazione delle tabelle riportanti detti valori si rinvia allo specifico allegato della presente perizia.

12.3 Valutazione corpi:

BILOCALE IN AZZANO SAN PAOLO. Abitazione di tipo economico [A3]

Azzano San Paolo (BG), Via Bergamo n.38

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Bilocale	60,00	€ 600,00	€ 36.000,00
Balcone	1,52	€ 600,00	€ 912,00
Scala	0,63	€ 600,00	€ 378,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.290,00
Arrotondamento per difetto detrazione di € 290.00			€ -290,00
Valore Finale			€ 37.000,00

Valore corpo	€ 37.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 37.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BILOCALE IN AZ-ZANO SAN PAOLO	Abitazione di tipo economico [A3]	62,15	€ 37.000,00	€ 37.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 33.300,00

Valore diritto e quota € 33.300,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 33.300,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Trattasi di trasferimento da privato, pertanto esente IVA.

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**
Vicolo del Carso n.7

Lotto: 002 - MONOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: MONOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG).

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo del Carso n.7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS., foglio 24, particella 84, subalterno 707, scheda catastale allegata, indirizzo Vicolo del Carso n.7, piano 3, comune COLOGNO AL SERIO (BG), categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 39 mq. (totale escluse aree scoperte mq.39), rendita € 153,39

Derivante da: Variazione del 05.02.2002 Pratica n.37653 in atti dal 05.02.2002-divisione ristrutturazione (n.1161.2002) Variazione del classamento del 05.02.2003, pratica n.35178 in atti dal 05.02.2003 variazione di classamento (n.1295.1/2003)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Negli atti notarili reperiti e consultati inerenti l'immobile (Atto di compravendita notaio dott. Massimo Mastrodonato n.2721 Rep./n.2311 Racc. del 27.05.2009 ed atto di compravendita notaio dott. Carmine Mallardo n.101949 Rep. /n.9495 Racc. del 18.05.2000) non sono menzionati millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Da nord in senso orario: a nord prospetto su cortile di altre ragioni, ad est unità immobiliare di altre ragioni, a sud cortile comune, ad ovest disimpegno comune ed unità immobiliare di altre ragioni sino a chiudere.

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

I dati catastali risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Note generali: Si allega la planimetria catastale dell'immobile in risposta al quesito n.13 del mandato, in quanto sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di monocale inserito in un vecchio fabbricato a corte nel centro storico del Comune di Cologno al Serio (BG). Situato nella media pianura bergamasca, Cologno Al Serio presenta un'estensione territoriale di circa 18,52 km² e conta circa 11.000 abitanti. Il Comune è posto a circa 13 km a sud dal capoluogo orobico, a cui è collegato tramite la Strada Statale SS591. Un servizio extraurbano di autobus collega Cologno al Serio a Bergamo con corse cadenziate circa ogni ora e tempi medi di percorrenza di circa mezz'ora. Cologno è caratterizzato da un centro storico in cui sono riconoscibili elementi medievali (mura con fossato, rocca, edifici civili e religiosi) e interventi urbani di varie epoche successive. Dispone di un numero soddisfacente di esercizi commerciali e servizi pubblici distribuiti nel centro e nelle sue frazioni o zone limitrofe.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scarso con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi al dettaglio

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Crema (30km), Urgano (comune confinante).

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Serio, fontanili, paesaggio agrario.

Attrazioni storiche: Cinta muraria di origine medievale, centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di trasposti pubblici autolinee a circa m.800, Autostrada BreBeMi (Bariano) a circa 9 Km., Stazione Ferroviaria Morengo-Bariano a circa 7 Km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **MONOLOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG)**

Trattasi di unità immobiliare in fabbricato residenziale a corte di origini remote (secondo l'indagine sullo stato di fatto dei centri storici del PGT risalente al XIX secolo) rimaneggiato pesantemente negli anni Sessanta, di tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto.

L'immobile pignorato è accessibile dal civico n. 7 di via del Carso, mediante androne che immette in un cortile interno servito da vano scala.

Il vano scala distribuisce le unità ai piani primo e secondo tramite ballatoio esterno, mentre al terzo piano l'accesso avviene da corridoio comune interno, coperto da unica falda inclinata (h. da un massimo di m.2,10 a un minimo di m.1.87).

La stessa porta d'ingresso blindata di tipo standard, priva di particolari finiture o dotazioni di sicurezza avanzate, presenta architrave e sommità sagomate conformemente all'andamento della falda, con altezza variabile da m.1,85 a m.2,05.

L'unità abitativa si compone di un unico ambiente ad uso monolocale, articolato in ingresso, zona cottura, area notte e completato da un antibagno e da un piccolo bagno.

Il bagno è dotato di lavandino, doccia da cm.75x90 e wc.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica da cm.30x30 in tutta l'unità immobiliare con rivestimento nella zona cottura sino ad un'altezza di m.1.60 con piastrelle in ceramica da cm.10x10 e in bagno sino ad un'altezza di m.2.00 sempre con piastrelle in ceramica.

I serramenti interni sono realizzati in legno con finitura tinta noce; nel bagno è installata una porta pieghevole, mentre nell'antibagno una porta a battente.

I serramenti esterni sono anch'essi in legno, con vetrocamera di tipo standard, priva di caratteristiche isolanti significative.

Sono dotati di scuri pieghevoli nella zona notte, mentre nella zona d'ingresso risultano privi di scuri e muniti di barriere antintrusione.

Tutta l'unità immobiliare risulta essere stata controsoffittata con pannelli di cartongesso a copertura delle travi presumibilmente a vista nello stato iniziale.

Superficie complessiva di circa mq **39,00**

E' posto al piano: terzo-sottotetto (quarto fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1.9.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. m.2.50 (H.media)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare presenta internamente un discreto stato di conservazione, seppur con finiture ordinarie e con dotazioni impiantistiche risalenti all'epoca di realizzazione (2002).

Il fabbricato di cui fa parte si trova in condizioni manutentive mediocri.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: infissi esterni materiale: legno e vetrocamera semplice protezione: inferriate condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Limitatamente a finestra lato ingresso
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in laterizio coibentazione: non rilevabile Note: Manto di copertura su orditura lignea.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: prospetti intonacati e tinteggiati coibentazione: inesistente condizioni: in carente stato manutentivo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete Note: Pavimenti in piastrelle di ceramica formato cm.30x30.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e zona cottura materiale: ceramica condizioni: discrete
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: graniglia condizioni: in carente stato di conservazione/manutenzione Riferito limitatamente a: Scale condominiali

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto autonomo a radiatori.
<i>Stato impianto</i>	Non è stato possibile verificare il funzionamento nè la rispondenza alle norme vigenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO



Prospetto esterno con a sinistra finestrino u.i.



Ingresso al monolocale



Veduta zona giorno e accesso al disimpegno



Veduta zona notte



Bagno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 6996/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attivita'

Per lavori: Sistemazione ed ampliamento civile abitazione

Oggetto: Formazione di tavolati divisori nel sottotetto con sistemazione attraverso ricorritura e rimaneggiamento man-to di copertura in coppi del tetto

Presentazione in data 16/06/2000 al n. di prot. 6996

Numero pratica: 50/2001 P.E. 9673/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attivita'

Per lavori: Cambio d'uso da sottotetto a residenza

Oggetto: Recupero abitativo sottotetto

Presentazione in data 20/03/2001 al n. di prot. 9763

NOTE: Si segnala comunicazione del 10.04.2001 indicante inizio lavori in data 15.04.2001 e fine lavori in data

03.01.2002 come da comunicazione prot.2729 del 21.02.2002.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: MONOLOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG).

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo del Carso n.7

L'unità immobiliare in esame è stata ricavata nel sottotetto di edificio di epoca remota. Relativamente all'unità immobiliare in oggetto, durante l'accesso agli atti, sono state rinvenute unicamente le due DIA citate in oggetto. L'atto notarile di provenienza riporta unicamente la DIA del 20.3.2001, riportando che il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. del 2001 emerge la mancata realizzazione di un tavolato posto a circa un metro dalla porta di ingresso che avrebbe dovuto definire una bussola d'ingresso. La mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali è contemplata tra le tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis, comma 2-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e pertanto, a parere della scrivente, non costituirebbe difformità. L'intradosso della copertura inclinata, in origine presumibilmente in orditura lignea a vista, risulta controsoffittato con pannelli di cartongesso che in alcuni punti sembrano seguire la geometria delle sottostanti travi. Per tale motivo le altezze misurate in sito risultano inferiori alle altezze indicate nella sezione generica rappresentata sulla tavola di progetto. La linea di sezione indicata in pianta infatti interessa altra unità immobiliare (app.1 cfr. stralcio di elaborato grafico allegato alla DIA). La relazione tecnica di progetto cita un'altezza media di m.2.68 genericamente indicata per i tre comparti in cui era diviso allo stato di fatto il sottotetto. La planimetria catastale riporta un'altezza media di m.2.70. Pertanto la documentazione tecnica analizzata non contiene indicazioni chiare rispetto alle altezze di progetto. Da verifiche effettuate in sede di sopralluogo risulta un'altezza di circa m.2.70 sul lato dell'ingresso e un'altezza di m.3.29 lungo la parete finestrata della zona notte, per un'altezza media di circa m.2.50. Pur non essendo stato possibile ispezionare lo spessore della controsoffittatura si presume che l'asportazione della stessa potrebbe riportare all'altezza media originaria.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: MONOLOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG).

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo del Carso n.7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibere del C.C. n.53 del 29/10/2008 e n.54 del 30/10/2008, variante parziale approvata con delibera C.C. n.4 del 26/01/2011
Zona omogenea:	Sistema dello spazio costruito - Nuclei storici
Norme tecniche di attuazione:	Edifici di nuova edificazione su vecchio impianto Quadro normativo specifico n2TS Prescrizioni specifiche di intervento nel centro storico PRESCRIZIONI SPECIFICHE DI INTERVENTO Porzione n° 19c GRADO D'INTERVENTO 5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA Si applica agli edifici che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originari, presentano tracce dell'impianto tipologico originario; tali edifici sono soggetti alla sola conservazione dell'involucro murario esterno con possibile modifica delle aperture e dei materiali di finitura, obbligatoria se indicata in planimetria e sulla scheda con gradi d'interventi per le facciate. L'intervento di ristrutturazione ammette le seguenti operazioni: - sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda, se non specificata dalla scheda la possibilità di sopralzo; - variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi; variazioni della quota altimetrica dei solai. La modifica delle aperture esterne esclude la formazione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali. Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, camini, ecc. Destinazione d'uso residenziale e servizi alla residenza piani T Destinazione d'uso residenziale altri piani Prescrizioni specifiche: Eliminazione elementi in contrasto

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: MONOLOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG).

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo del Carso n.7

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/05/2000 al 27/05/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Col suddetto atto di compravendita il sig. OMISSIS acquistava la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile in Cologno al Serio (BG), locale al sottotetto posto al piano terzo (nel quale sarebbe stato successivamente ricavato l'immobile oggetto di perizia) meglio catastalmente identificato al fg.24, mapp. 84, sub. 702 dai sigg.ri OMISSIS, nata il OMISSIS a OMISSIS, c.f. OMISSIS per la quota indivisa di 1/6, OMISSIS, nata il OMISSIS a OMISSIS, c.f. OMISSIS per la quota indivisa di 2/6, OMISSIS (anche OMISSIS), nato il OMISSIS, c.f. OMISSIS per la quota indivisa di 1/6, OMISSIS, nata il OMISSIS a OMISSIS, c.f. OMISSIS per la quota indivisa di 1/6, OMISSIS, nata il OMISSIS a OMISSIS c.f. OMISSIS per la quota indivisa di 1/6.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Col suddetto atto di compravendita il sig. OMISSIS acquistava la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in Cologno al Serio (BG), meglio catastalmente identificato al fg.24, mapp. 84, sub. 707 dai sigg.ri OMISSIS, nato OMISSIS a OMISSIS, c.f. OMISSIS e OMISSIS, nata il OMISSIS ad OMISSIS, c.f. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili in data 18.04.2025; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/05/2025 ai nn. OMISSIS; GRAVA SU: AZZANO SAN PAOLO (BG) FG.1 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 846 SUB.711, COLOGNO AL SERIO (BG) FG.24 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 84 SUB.707, LALLIO (BG) FG.1 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 273 SUB.708, ZANICA (BG) FG.20 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 94 SUB.710, PARTICELLA 94 SUB.711, PARTICELLA 94 SUB.723.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Bergamo in data 11.10.2023; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/12/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 239.017,18; Importo capitale: € 239.017,18; Note: GRAVA SU: AZZANO SAN PAOLO (BG) FG.1 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 846 SUB.711, COLOGNO AL SERIO (BG) FG.24 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 84 SUB.707, LALLIO (BG) FG.1 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 273 SUB.708, ZANICA (BG) FG.20 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 94 SUB.710, PARTICELLA 94 SUB.711, PARTICELLA 94 SUB.723.

Dati precedenti relativi ai corpi: MONOLOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG)

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: MONOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG)

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cologno Al Serio (BG), Vicolo del Carso n.7

Per quanto è stato possibile accertare il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Voce non applicabile.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per quanto riferito dall'occupante (e titolare del contratto d'affitto per l'immobile) non risulta nominato amministratore condominiale. Quanto riferito risulterebbe confermato anche dall'assenza, in prossimità dell'accesso al fabbricato, di targa identificativa (obbligatoria ai sensi della Legge n. 220/2012 "Riforma del Condominio") con generalità e recapiti di un eventuale amministratore condominiale. Per i motivi di cui sopra non è stato possibile accertare se vi sia costituzione di condominio e quale sia l'importo di eventuali spese ordinarie annue condominiali, se siano previste spese straordinarie e se vi siano spese insolute alla data di stesura della presente perizia.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Voce non applicabile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile risulta accessibile alle persone con disabilità in quanto ubicato al terzo piano di stabile privo di ascensore e/o servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Voce non applicabile.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da ricerca effettuata presso la banca dati on line del Catasto Energetico CENED di Regione Lombardia, non risulta A.P.E.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Trattasi di immobile non vincolato.

Avvertenze ulteriori: Non risultanti per quanto è stato possibile accertare.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: MONOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base della planimetria catastale verificata con riscontri metrici in sito in sede di sopralluogo. Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è considerata la superficie lorda dell'immobile, ottenuta sommando la superficie di calpestio (o superficie utile) con quella occupata dai tavolati interni e dai muri perimetrali esterni e dalla mezzeria dei muri confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Monocale	sup lorda di pavimento	39,00	1,00	39,00
		39,00		39,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattandosi di monolocale, l'immobile non risulta divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 22/12/2022 per l'importo di euro 3.840,00 con rate a cadenza mensile.

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

Registrato a Bergamo il 17/05/2023 ai nn.004837 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2026

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

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima dell'unità immobiliare ad uso abitativo, di tipo sintetico, è stata eseguita con il metodo comparativo, come indicato al punto n.9 dell'incarico.

Si è pertanto tenuto conto dei valori unitari €/mq. per unità immobiliari simili a quella in esame, secondo le caratteristiche costruttive e la razionalità d'uso, mediando i risultati per pervenire al più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame.

In generale hanno influito positivamente nella stima dell'immobile pignorato i seguenti fattori:

- l'ubicazione nel centro storico di Cologno Al Serio;
- la tipologia abitativa che presenta una buona richiesta sul mercato, risultando interessante anche come investimento, grazie alla facilità di locazione;
- l'ampiezza del monolocale;
- la dotazione impianto di riscaldamento autonomo.

Hanno influito negativamente sulla stima i seguenti fattori:

- il fabbricato in cui è inserito il monolocale, popolare e in carente stato di conservazione e manutenzione;
- l'articolato percorso che conduce al monolocale da vano scala comune e corridoio comune con soffitto ribassato;
- le finiture interne (di tipo economico/ordinario) dell'unità immobiliare e le dotazioni impiantistiche risalenti all'epoca di realizzazione;
- la controsoffittatura dell'intradosso di copertura che comporta una riduzione dell'altezza interna e risulta poco gradevole dal punto di vista estetico;
- l'assenza di autorimessa e/o posto auto e la scarsa disponibilità di parcheggi in loco;
- l'assenza di balconi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cologno Al Serio (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di zona

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Come parametri orientativi sono stati presi in considerazione i valori (€/mq.) riportati per immobili residenziali ubicati nel Comune di Cologno Al Serio (BG) sul "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2024", 30ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

Detta pubblicazione riporta per appartamenti in Cologno Al Serio (BG) i seguenti parametri medi:

- per appartamenti non recenti (21 - 50 anni) un valore minimo di 500 €/mq. ed un massimo di 1.000 €/mq.

Inoltre, è stata consultata la pubblicazione "Valore casa & Terreni osservatorio immobiliare – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.17-2024) che, con riferimento al Comune di Cologno Al Serio riporta i seguenti parametri medi:

- per immobili residenziali non recenti in centro storico (15 - 40 anni) un valore minimo di 900 €/mq. ed un massimo di 1.100 €/mq.

Sono anche stati visionati i valori OMI che per abitazioni di tipo economico in Cologno Al Serio, in stato conservativo normale, prevedono un valore minimo di € 700,00 €/mq e massimo di € 1.000 €/mq.

Per la consultazione delle tabelle riportanti detti valori si rinvia allo specifico allegato della presente perizia.;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato.

12.3 Valutazione corpi:

MONOLOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG). Abitazione di tipo popolare [A4]

Cologno Al Serio (BG), Vicolo del Carso n.7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Monolocale	39,00	€ 950,00	€ 37.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.050,00
arrotondamento detrazione di € 50.00			€ -50,00
Valore Finale			€ 37.000,00
Valore corpo			€ 37.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
MONOLOCALE IN COLOGNO AL SERIO (BG)	Abitazione di tipo popolare [A4]	39,00	€ 37.000,00	€ 37.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.330,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Decurtazione per riduzione di altezza mediante applicazione controsolfittatura € -2.670,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 31.000,00

Valore diritto e quota € 31.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 31.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Trattasi di trasferimento da privato, pertanto esente IVA.

Beni in **Lallio (BG)**
Via Arciprete Rota n.20

**Lotto: 003 - Porzione di area scoperta, adibita a giardino,
accatastata come posto auto in Lallio (BG)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Porzione di area scoperta, adibita a giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG).

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Arciprete Rota n.20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio 1, particella 273, subalterno 708, scheda catastale allegata, indirizzo Via Arciprete Rota 20, piano T, comune LALLIO (BG), categoria C/6, classe 1, consistenza mq.13, superficie mq.13, rendita € 20,81

Derivante da: Variazione identificativi per allineamento mappe del 28.10.2020, variazione identificativo per riordino fondiario (n.9/2020). Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 3.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'atto non riporta i millesimi di proprietà di parti comuni, che dai riparti delle spese condominiali del Condominio Rota risultano essere pari a 18,071/1000,001

Confini: Da nord in senso orario area scoperta di altre ragioni di cui al fg.1, mapp.55, altra u.i.u., corte comune e per chiudere altra u.i.u..

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

Si dichiara che i dati catastali attuale corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Note generali: Si allega la planimetria catastale dell'immobile in risposta al quesito n.13 del mandato, in quanto sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene oggetto di perizia è costituito da una porzione di cortile interno di edificio ubicato nel centro storico di Lallio. Il territorio comunale di Lallio ha un'estensione di circa 5 Km² e conta circa 4.000 abitanti. Confina con Bergamo, Dalmine, Stezzano, Treviolo. Il comune è servito dalle linee del trasporto pubblico gestite da ATB Bergamo che collegano Lallio a Bergamo e dintorni. È inoltre in fase di realizzazione un progetto di Trasporto Rapido di Massa (e-BRT) tra Bergamo, Lallio, Dalmine, Verdellino e territori limitrofi. Trattandosi di un comune piccolo ma vicino a Bergamo, dispone di una buona dotazione di esercizi commerciali, artigianali e industriali. La via Arciprete Rota risulta essere la principale arteria viaria del nucleo storico di Lallio che presenta i caratteri tipici dei borghi della pianura bergamasca, con vie abbastanza strette, edifici a due-tre piani, corti interne, in un impianto che richiama la tradizione agricola-residenziale della zona.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vicinato, Municipio, Servizi di prima necessità in genere, Parco pubblico, Scuole primaria e secondaria di 1° grado

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Dalmine.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio di trasposti pubblici 250 m. (Via Moro)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Porzione di area scoperta, adibita giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG)**

Trattasi di porzione di corte interna ad edificio denominato "Condominio Rota", di sagoma rettangolare e superficie mq.13, ad uso giardino con tappeto erboso e piante.

La porzione, catastalmente identificata come posto auto, è inserita tra altre tre porzioni simili per destinazione catastale (posto auto) e stato effettivo dei luoghi (giardino).

Il confine tra le varie porzioni, attualmente a verde piantumato, risulta privo di delimitazioni fisiche ed identificato unicamente tramite raffigurazione sommaria nella planimetria catastale in scala 1:200.

I residenti dello stabile che insiste sul lotto hanno riferito che l'area in questione risulta da tempo inutilizzata dal proprietario e che la separazione ideale tra le varie porzioni identificate catastalmente come posti auto fa riferimento alla consuetudine in uso tra i residenti e ad alcuni alberi e riferimenti sul muro di fondo che divide dette porzioni di area dallo spazio scoperto di altre ragioni di cui al mapp.55.

Alla corte in cui è inserita la porzione di area scoperta pignorata, delimitata in parte da un fabbricato di origine remota con sagoma planimetrica ad "L" e da muri di recinzione con le proprietà confinanti, si accede da androne di limitata ampiezza affacciato su via Arciprete Rota, una strada storica di sezione contenuta posta nel cuore del centro storico di Lallio.

Le dimensioni, la geometria e la disposizione planimetrica del cortile sono tali da rendere di difficile realizzazione ed utilizzo i posti auto raffigurati sull'elaborato planimetrico. Lo stesso accesso carrale da via Rota appare di non agevole manovra, per la posizione in strada di limitata ampiezza e la prossimità a una curva.

E' posto al piano: terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente



Veduta accesso carrale



Veduta androne



Veduta area scoperta



Veduta area scoperta

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Porzione di area scoperta, adibita a giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG).

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Arciprete Rota n.20

Durante l'accesso agli atti non è stato trovato alcun titolo edilizio o altro documento attestante la realizzazione di posti auto interni alla corte. L'unico elaborato che attribuisce detta destinazione d'uso alla porzione di cortile, di fatto utilizzata come giardino piantumato, è la planimetria catastale che - come noto - non ha valore probatorio di regolarità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Porzione di area scoperta, adibita a giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG).

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Arciprete Rota n.20

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n.1 del 15.3.2019
Zona omogenea:	Sistema degli insediamenti residenziali - Tessuto storico consolidato (normato agli artt.18-19-20-21 delle NTA)
Norme tecniche di attuazione:	Secondo quanto stabilito dall'art.19 "Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione" l'edificio è soggetto al seguente grado di intervento: GRADO 3° Edifici soggetti alla conservazione dell'involucro esterno e dei caratteri compositivi delle facciate. Per quanto riguarda le aree scoperte il comma 9 dell'art.18 stabilisce che "All'interno dei lotti edificati presenti nel Tessuto Urbano di antica formazione non è consentita la realizzazione di box nelle aree esterne agli edifici." Sempre riguardo alle aree scoperte si riporta l'articolo delle NTA che segue. "Art. 33 Tettoie baracche e simili nelle zone residenziali, manufatti per il godimento dei giardini 1. Non è ammessa in nessuna zona residenziale né nelle aree commerciali la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere. 2. Omissis 3. Nelle aree libere di pertinenza degli edifici residenziali è ammessa la possibilità di realizzare manufatti per il godimento dei giardini, quali pergolati, gazebo, piscine a filo terra, piccole costruzioni per il deposito di attrezzi ecc. 4. Tali manufatti non

	potranno superare in superficie coperta più del 2% della superficie dell'area pertinenziale, con un minimo comunque ammesso di mq 15 e un massimo non superabile di mq 30, fatta eccezione per l'invaso delle piscine che non potrà comunque superare 1/5 della superficie dell'area stessa. 5. I requisiti architettonico edilizi e di finitura dei manufatti saranno precisati dal Regolamento Edilizio. 6. I manufatti di cui ai precedenti commi 3 e 4 dovranno essere fatti oggetto di Permessi di Costruire e dovranno preventivamente ottenere parere favorevole della Commissione per la qualità delle trasformazioni urbane."
--	--

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Porzione di area scoperta, adibita a giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG).
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Arciprete Rota n.20**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: L'immobile è catastalmente individuato e censito come posto auto, ma trattasi in realtà di porzione di cortile interno ad uso giardino. Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non risultano pratiche edilizie e/o comunicazioni formali che dimostrano sia stata assentita (o anche solo prevista) la realizzazione di posti auto nella corte interna del Condominio Rota. Inoltre, gli accertamenti tecnici eseguiti escludono l'esistenza di vincoli di pertinenzialità dell'area pignorata e catastalmente identificata come posto auto con unità immobiliari facenti parte dell'edificio. Inoltre, sono state visionate pratiche edilizie di altre porzioni immobiliari del medesimo stabile che attestano, con fotografie risalenti al 2000, lo stato a giardino piantumato della corte interna. In virtù degli esiti degli accertamenti eseguiti e di quanto riscontrato in loco, la sottoscritta ha provveduto ad inoltrare richiesta di variazione catastale per cambio d'uso da posto auto ad area urbana. Tuttavia la suddetta variazione non ha trovato accoglimento presso l'Agenzia delle Entrate. Inoltre, la sottoscritta ha provveduto alla richiesta di rettifica del numero civico che risulta essere il n.20 diversamente da quanto indicato in visura (13). La documentazione si trova allegata alla perizia (cfr.all.6).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Col suddetto atto di compravendita il sig. OMISSIS acquistava, in regime di separazione dei beni, la porzione immobiliare (posto auto scoperto al piano terra) in Lallio (BG), meglio catastalmente identificata al fg.1 (già fg.3), mapp. 273, sub. 708 dalla sig.ra OMISSIS, nata il OMISSIS a OMISSIS c.f. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili in data 18.04.2025; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/05/2025 ai nn. OMISSIS; GRAVA SU: AZZANO SAN PAOLO (BG) FG.1 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 846 SUB.711, COLOGNO AL SERIO (BG) FG.24 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 84 SUB.707, LALLIO (BG) FG.1 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 273 SUB.708, ZANICA (BG) FG.20 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 94 SUB.710, PARTICELLA 94 SUB.711, PARTICELLA 94 SUB.723.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Bergamo in data 11.10.2023; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/12/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca:

€ 239.017,18; Importo capitale: € 239.017,18; Note: GRAVA SU: AZZANO SAN PAOLO (BG) FG.1 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 846 SUB.711, COLOGNO AL SERIO (BG) FG.24 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 84 SUB.707, LALLIO (BG) FG.1 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 273 SUB.708, ZANICA (BG) FG.20 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 94 SUB.710, PARTICELLA 94 SUB.711, PARTICELLA 94 SUB.723.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di area scoperta, adibita a giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG)

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: Porzione di area scoperta, adibita a giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG)
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Lallio (BG), Via Arciprete Rota n.20

Per quanto è stato possibile accertare il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 50,00 circa.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 130,94.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'atto notarile non fa riferimento ai millesimi di proprietà che sono stati comunicati dall'amministratore del Condominio Rota. Trattasi di 18,071/1000,001.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Per quanto il terreno risulti un po' sconnesso la porzione di giardino risulta accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Voce non applicabile.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non pertinente, trattandosi di porzione di cortile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultanti per quanto è stato possibile accertare.

Avvertenze ulteriori: Non risultanti per quanto è stato possibile accertare.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Porzione di area scoperta, adibita a giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG)

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattandosi di porzione di area a verde di modesta superficie (mq.13), l'immobile non risulta divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Una parte della superficie dell'u.i.u. al momento del sopralluogo risultava occupata da arredi da giardino della proprietà confinante.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita con il metodo comparativo, come indicato al punto n.9 dell'incarico.

Si è pertanto tenuto conto dei valori unitari €/mq. applicabili a porzioni di giardino come quella in esame, considerando inoltre l'ubicazione, le caratteristiche del luogo, la tipologia, la posizione, la fruibilità in base all'esperienza del perito stimatore.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Lallio (BG);
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2024, 30ª edizione (realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo)
 “Valore casa osservatorio immobiliare – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia” (n.17-2024).

12.3 Valutazione corpi:

Porzione di area scoperta, adibita a giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG). Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Lallio (BG), Via Arciprete Rota n.20

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.600,00.

Sulla base della valutazione media di aree scoperte ed in base a pregresse esperienze professionali stato è attribuito all'area cortilizia a verde il valore di circa 120 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.600,00
Valore corpo			€ 1.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Porzione di area scoperta, adibita a giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG)	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	-	€ 1.600,00	€ 1.600,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 1.600,00
 Valore diritto e quota € 1.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.600,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Trattasi di trasferimento da privato, pertanto esente IVA.

Beni in **Zanica (BG)**
Piazza Undici Febbraio n.4

Lotto: 004 - TRE AUTORIMESSE INTERRATE IN ZANICA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: n.3 autorimesse interrato in Zanica (BG).

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazza Undici Febbraio n.4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS, foglio 20, particella 94, subalterno 710, scheda catastale allegata, indirizzo Piazza Undici Febbraio 4, piano S1, comune ZANICA (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq., superficie totale 13 mq. , rendita € 27,53

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/01/2021 in atti dal 08/01/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 2/2021) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/02/2021 Pratica n. BG0025350 in atti dal 05/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 11898.1/2021). Variazione del 30/10/2025 Pratica n. BG0366566 in atti dal 31/10/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4643058.30/10/2025 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 366566.1/2025) EFFETTUATA DALLA SOTTOSCRITTA PERITO ESTIMATRICE.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'atto notarile di provenienza (atto di compravendita notaio Nosari Peppino rep.128093 del 16.11.2001) non riporta millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Da nord in senso orario: terrapieno, altra u.i.u. di cui al fg.20, mapp.94, sub.711, area di manovra e terrapieno sino a chiudere.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio 20, particella 94, subalterno 711, scheda catastale allegata, indirizzo Piazza Undici Febbraio 4, piano S1, comune ZANICA (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq., superficie totale 12 mq. , rendita € 27,53

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/01/2021 in atti dal 08/01/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 2/2021) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/02/2021 Pratica n. BG0025351 in atti dal 05/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 11899.1/2021). Variazione del 30/10/2025 Pratica n. BG0366563 in atti dal 31/10/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4643028.30/10/2025 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 366563.1/2025) EFFETTUATA DALLA SOTTOSCRITTA PERITO ESTIMATRICE.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'atto notarile di provenienza (atto di compravendita notaio Nosari Peppino rep.128093 del 16.11.2001) non riporta millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Da nord in senso orario: terrapieno, u.i.u. di altre ragioni, area di manovra e altra u.i.u. di cui al fg.20, mapp.94, sub.710 sino a chiudere.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio 20, particella 94, subalterno 723, scheda catastale allegata, indirizzo Piazza Undici Febbraio 4, piano S1, comune ZANICA (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq., superficie totale 14 mq. , rendita € 27,53

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/01/2021 in atti dal 08/01/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 2/2021) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/02/2021 Pratica n. BG0025352 in atti dal 05/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 11900.1/2021). Variazione del 02/05/2000 Pratica n. BG0186621 in atti dal 30/06/2025 Protocollo NSD n. RASTER (n.3213.1/2000). DATI RELATIVI ALLA PLANIMETRIA: DATA DI PRESENTAZIONE 02/05/2000 PROT.N.3213.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'atto notarile di provenienza (atto di compravendita notaio Nosari Peppino rep.128093 del 16.11.2001) non riporta millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Da nord in senso orario: terrapieno su due lati, area di manovra e u.i.u. di altre ragioni sino a chiudere.

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

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

Note generali: Si allegano le planimetrie catastali degli immobili in risposta al quesito n.13 del mandato, in quanto rispondenti allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le autorimesse interrate sono ubicate nel centro storico di Zanica, comune della provincia di Bergamo che conta circa 8.000 abitanti ed è situato nella pianura a sud del capoluogo, a circa 8 km dalla città di Bergamo. Le autorimesse sono ubicate al piano seminterrato, ricavato nel sottosuolo del cortile interno di un fabbricato storico ristrutturato denominato "Complesso Cadenù", posto in Piazza Undici Febbraio, di fronte alla chiesa parrocchiale di San Nicolò. Il centro storico di Zanica conserva ancora oggi l'impianto tipico dei borghi rurali della pianura bergamasca con vicoli stretti ed edifici a corte.

Caratteristiche zona: centrale centro storico

Area urbanistica: centro storico a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vicinato e servizi pubblici

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Azzano San Paolo, Orio Al Serio, Urgnano.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio di trasporti pubblici

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

di cui al corpo **n.3 autorimesse interrato in Zanica (BG)**

Autorimesse interrato realizzate negli anni '90 nel sottosuolo di cortile di edificio di epoca remota ristrutturato in tempi recenti.

Il cortile ha duplice accesso carrale.

L'accesso principalmente utilizzato prospetta su Piazza Undici Febbraio (con larghezza di m.3.50).

Un accesso secondario di dimensioni maggiori affaccia su vicolo laterale che congiunge la suddetta piazza con piazza Vittorio Veneto.

Il vicolo è chiuso verso piazza Undici Febbraio da catena metallica a tutela dell'area pedonale che ha inizio proprio da detta intersezione.

L'accesso al cortile risulta poco agevole con le auto da entrambi i passi carrabili per transitabilità, dimensioni, spazi di manovra.

Per l'accesso delle auto al piano interrato nel cortile è installato un monta-auto, attualmente in disuso con portata massima 2500 kg recintato da barriera metallica con cancello di chiusura a battente. La piattaforma ha dimensioni di circa m.2.50x4.80 misurate al piano di calpestio del cortile. Al piano interrato il monta-macchine dispone di saracinesca metallica attualmente non funzionante e di vano tecnico retrostante. Le autorimesse poste di fronte al monta-auto sono quattro di cui due chiuse da basculante metallica (identificate dai sub.710 e 711 oggetto di pignoramento) e due prive di basculante in un unico spazio e di divisorio interno. La terza autorimessa oggetto di pignoramento (identificata dal sub.723) è ubicata nella mezzeria di destra di questo spazio verso la scala metallica di accesso pedonale, come meglio specificato nella planimetria catastale e come meglio descritto nell'atto notarile di provenienza in cui si legge "nella serie di quattro autorimesse posta al lato di nord del corsello, la prima, la seconda e la quarta autorimessa (quest'ultima priva di basculante) dal capo di sera della serie. Dall'atto si evince inoltre la rimozione di preesistente vincolo di pertinenzialità (1996), mediante provvedimento dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Zanica.

Ai due lati della piattaforma sono ricavate altri due posti auto, che risultano a detta dei residenti abbandonati da anni, i cui proprietari risultano irreperibili.

Nell'atto di provenienza è specificato che il corsello interrato, il montacarichi di accesso al corsello medesimo ed il tronco di scala collegante il piano interrato con il piano terreno sono costituiti di proprietà comune dei singoli proprietari delle autorimesse poste al piano interrato.

Il corsello veicolare interrato è in cls liscio e il piano è dotato di estintori.

E' posto al piano: interrato

ha un'altezza utile interna di circa m. m.2.56

e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili si presentano in stato di manutenzione e conservazione sufficienti.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Basculante materiale: lamiera zincata
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cemento liscio. condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: scala in grigliato metallico condizioni: sufficienti

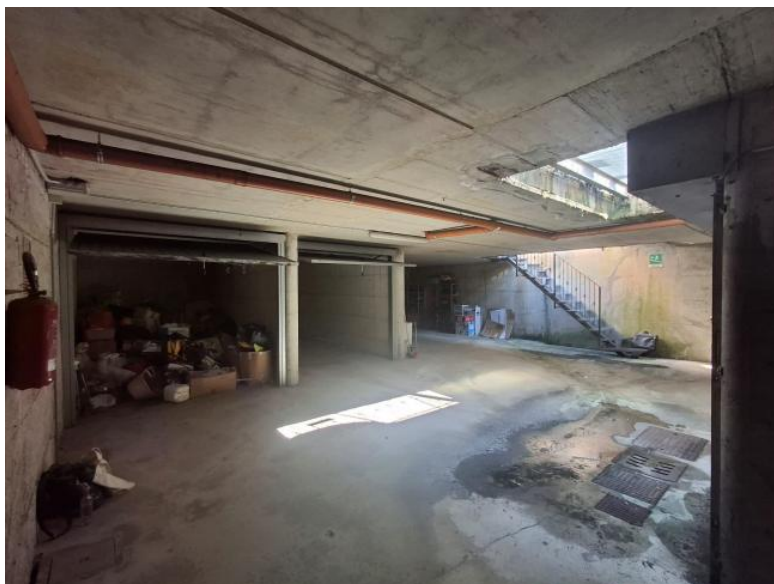
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI

<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1996
<i>Note</i>	Non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità. L'impianto risulta attualmente non funzionante.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Collaudo ISPEL</i>	Risalente al 1999. Non disponibile ma citato nel verbale di verifica periodica
<i>Contratto manutenzione</i>	Ultima manutenzione eseguita in data 24.2.2022.
<i>Note ascensori montacarichi</i>	Gli unici documenti rinvenuti riguardo al monta-auto sono allegati alla presente perizia.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



Veduta esterna fabbricato



Veduta box e corsello



Veduta box e scala



Particolare monta-auto



Veduta cortile con scala e monta-auto

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Registro Costruzioni n.16/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia Gratuita

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: Costruzione posti macchina interrati ai sensi L.122/89

Presentazione in data 19/02/1996 al n. di prot. 1849

Rilascio in data 14/06/1996 al n. di prot. 1849

Numero pratica: Registro Costruzioni n.143/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia Gratuita

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: Costruzione posti macchina interrati ai sensi L.122/89

Presentazione in data 20/12/1996 al n. di prot. 1338/2143 U.T.

Rilascio in data 05/05/1997 al n. di prot. 13386 P.G.

NOTE: In sede di accesso agli atti è stata rinvenuta "domanda per ottenere il certificato di agibilità" protocollato da OMISSIS in data 28.04.2000 (prot. Ufficio Tecnico Urbanistica n.718).

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: n.3 autorimesse interrate in Zanica (BG).

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazza Undici Febbraio n.4

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: n.3 autorimesse interrate in Zanica (BG).

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazza Undici Febbraio n.4

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n.8 del 23/04/2024
Zona omogenea:	Tessuti prevalentemente residenziali - NAF Nuclei di antica formazione art.42 NDA
Norme tecniche di attuazione:	art.42 NDA TESSUTO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - NAF Nel TESSUTO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – NAF sono consentibili solo interventi che non prevedano incrementi dell'indice volumetrico fondiario esistente, computato al netto delle soprastrutture di epoca recente individuate con apposita simbologia grafica nelle tavole del Piano delle Regole. Il Piano delle Regole determina, all'interno della zona, le unità minime di intervento (U.M.I.), costituite da uno o più organismi edilizi. Tale individuazione è riportata negli elaborati Tavv. 19d – Gradi di intervento e sistemazione spazi aperti (Centro). Gli interventi sull'edificio, ad esclusione di quelli di manutenzione, devono riguardare anche lo spazio aperto di pertinenza. A tale scopo la Tavola 19d – Gradi di intervento e sistemazione spazi aperti (Centro) del Piano delle Regole contengono la classificazione della consistenza materiale nella sezione di legenda dedicata a "Spazi aperti: materiali" e, parimenti, le Tav 19m e 19n "Abaco Tipologico" forniscono indicazioni per l'attuazione degli interventi. Allegato CAPO II) Allegato 2 – "Norme (NAF)" Grado III: RISTRUTTURAZIONE INTERNA Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne La norma ammette il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) mantenendo intatte le aperture esistenti salvo il ripristino delle aperture originarie. Si impone inoltre l'eliminazione

	<p>delle aperture in contrasto con il linguaggio architettonico originario. È inoltre consentita la modifica o nuovo inserimento di aperture sui fronti interni a cortili o cavedi, non collocate su prospetti pubblici e a condizione che l'intervento valorizzi e rispetti l'impaginato complessivo dei fronti architettonici dell'Unità minima di intervento (UMI) cui appartengono. In tutti i gradi di intervento è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.</p>
--	---

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: n.3 autorimesse interrate in Zanica (BG).

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazza Undici Febbraio n.4

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/11/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Col suddetto atto di compravendita il sig. OMISSIS acquistava "esternamente al fabbricato, al piano interrato, nella serie di quattro autorimesse posta al lato di nord del corsello, la prima, la seconda e la quarta autorimessa (quest'ultima priva di basculante)" identificate catastalmente al fg.20, mapp.94, sub.710-711-723 da potere di OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili in data 18.04.2025; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/05/2025 ai nn. OMISSIS; GRAVA SU: AZZANO SAN PAOLO (BG) FG.1 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 846 SUB.711, COLOGNO AL SERIO (BG) FG.24 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 84 SUB.707, LALLIO (BG) FG.1 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 273 SUB.708, ZANICA (BG) FG.20 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 94 SUB.710, PARTICELLA 94 SUB.711, PARTICELLA 94 SUB.723.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Bergamo in data 11.10.2023; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/12/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 239.017,18; Importo capitale: € 239.017,18; Note: GRAVA SU: AZZANO SAN PAOLO (BG) FG.1 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 846 SUB.711, COLOGNO AL SERIO (BG) FG.24 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 84 SUB.707, LALLIO (BG) FG.1 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 273 SUB.708, ZANICA (BG) FG.20 DI CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 94 SUB.710, PARTICELLA 94 SUB.711, PARTICELLA 94 SUB.723.

Dati precedenti relativi ai corpi: n.3 autorimesse interrate in Zanica (BG)

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: n.3 autorimesse interrate in Zanica (BG)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG), Piazza Undici Febbraio n.4

Per quanto è stato possibile accertare il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Voce non applicabile.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'amministratrice condominiale ha riferito che le autorimesse non sono conteggiate nei millesimi di ripartizione delle spese condominiali e che, pertanto, non vi sono spese a carico dell'esecutato a bilancio preventivo e consuntivo.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Voce non applicabile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Le autorimesse interrato risultano attualmente accessibili solo da scala in grigliato metallico.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Voce non applicabile.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di tipologia di immobile non soggetta a attestazione prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Trattasi di immobile non vincolato.

Avvertenze ulteriori: Non risultanti per quanto è stato possibile accertare.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Si rimanda al pf.12.3

Identificativo corpo: n.3 autorimesse interrato in Zanica (BG)

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Stante la necessità di rimessa in esercizio del monta-auto, indispensabile per l'accesso carrabile alle autorimesse, la sottoscritta ha ritenuto opportuno la formazione di un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima: Si rimanda al pf.12.3.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Zanica (BG);
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2024, 30ª edizione (realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo)
"Valore casa osservatorio immobiliare – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.17-2024).

12.3 Valutazione corpi:**n.3 autorimesse interrato in Zanica (BG). Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Zanica (BG), Piazza Undici Febbraio n.4**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Sulla base dei listini prezzi degli immobili consultati e di indagini di mercato effettuate sul territorio di Zanica, autorimesse simili a quelle in esame hanno un valore medio che oscilla tra € 13.000 e € 15.000. Durante il sopralluogo con il tecnico addetto alla manutenzione della piattaforma, è risultato che la rimessa in funzione della stessa ha un costo stimabile in circa € 16.000

comprensivo di € 3.000 circa per il ripristino del portone coibentato, di € 12.000 per il rifacimento delle serrature e dell'impianto elettrico e di funzionamento del monta-auto e € 1.000 per verifiche enti, certificazioni varie e piccoli adeguamenti. Dette opere, stante l'irreperibilità dei proprietari delle altre autorimesse, sarebbero a carico dei potenziali nuovi proprietari e condizione indispensabile per la fruizione delle autorimesse interrato.

In base agli accertamenti eseguiti, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati, allo stato d'uso e alla accessibilità e a quant'altro descritto, si stima che il valore attribuibile al lotto sia da considerarsi pari a € 27.000.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 27.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
n.3 autorimesse interrato in Zanica (BG)	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 27.000,00	€ 27.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Decurtazione per arrotondamento € -300,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 24.000,00

Valore diritto e quota € 24.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 24.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Trattasi di trasferimento da privato, pertanto esente IVA.

Allegati

All.1 Documentazione LOTTO 1 Bilocale in Azzano S.Paolo (BG)

1A INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

1B DOCUMENTAZIONE CATASTALE

1C ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA

1D CONTRATTO DI LOCAZIONE

1E RIFERIMENTI STIMA

All.2 Documentazione LOTTO 2 Monolocale in Cologno Al Serio (BG)

2A INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

2B DOCUMENTAZIONE CATASTALE

2C DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

2D ATTI NOTARILI

2E CONTRATTO DI LOCAZIONE

2F RIFERIMENTI STIMA

All.3 Documentazione LOTTO 3 Porzione di area scoperta, adibita a giardino, accatastata come posto auto in Lallio (BG)

3A INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

3B DOCUMENTAZIONE CATASTALE E RELATIVO AGGIORNAMENTO

3C ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA

3D SPESE CONDOMINIALI

All.4 Documentazione LOTTO 4 n.3 Autorimesse interrato in Zanica (BG)

4A INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

4B DOCUMENTAZIONE CATASTALE

4C ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA

4D DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

4E DOCUMENTAZIONE TECNICA MONTA-AUTO

4F RIFERIMENTI STIMA

All.5 Certificato anagrafico esecutato

All.6 Documentazione aggiornamenti catastali eseguiti dall'esperta stimatrice

All.A Perizia con omissione dati sensibili

All.B Succinta

All.C Scheda di controllo

All.D Foglio riassuntivo identificativi catastali beni periziati

All.E Dichiarazione di avvenuta trasmissione perizia

05-11-2025

L'Esperta alla stima
Arch. Mariacristina Brembilla
(firmato digitalmente)